

FACULTÉ DE DROIT DE L'UNIVERSITÉ DE PARIS

DES EFFETS JURIDIQUES
DU
JUGEMENT D'EXPROPRIATION

DANS LES
RAPPORTS ENTRE LE LOCATAIRE ET L'EXPROPRIANT

THÈSE POUR LE DOCTORAT

Présentée et soutenue le Mercredi 8 Novembre 1911, à 3 heures

PAR

Emile PICARD

Président : M. JACQUELIN, professeur
Suffragants { *MM. CHENON, professeur*
 AMBROISE COLIN, professeur

PARIS

JOUBE & C^{IE}, ÉDITEURS

15, Rue Racine, 15

1911

THÈSE
POUR
LE DOCTORAT

La Faculté n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les thèses ; ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.

FACULTE DE DROIT DE L'UNIVERSITÉ DE PARIS

DES EFFETS JURIDIQUES

DU

JUGEMENT D'EXPROPRIATION

DANS LES

RAPPORTS ENTRE LE LOCATAIRE ET L'EXPROPRIANT

THÈSE POUR LE DOCTORAT

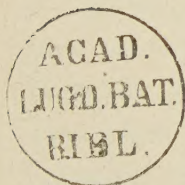
Présentée et soutenue le Mercredi 8 Novembre 1911, à 3 heures

PAR

Emile PICARD

Président : M. JACQUELIN, professeur

Suffragants { *MM. CHENON, professeur*
AMEROISE COLIN, professeur



PARIS

JOUVE & C^{IE}, ÉDITEURS

15, Rue Racine, 15

1911



Digitized by the Internet Archive
in 2026

DES EFFETS JURIDIQUES
DU
JUGEMENT D'EXPROPRIATION
DANS LES
RAPPORTS ENTRE LE LOCATAIRE ET L'EXPROPRIANT

INTRODUCTION

L'expropriation a, tout d'abord, été conçue et réglementée uniquement comme une atteinte au droit de propriété. Elle procède, on le sait, de cette idée qu'à un certain moment, dans un but d'utilité générale, un travail doit être exécuté. Mais cette exécution exige l'occupation d'un ou plusieurs immeubles appartenant à des particuliers ou au moins, cette occupation faciliterait grandement le travail projeté.

Une simple occupation n'est même pas suffisante, il s'agit en général de disposer de l'immeuble d'une manière définitive en y établissant tout ou partie de l'ouvrage, en y incorporant l'immeuble. La question s'est alors posée, dans ces conditions, de savoir comment on se procurerait cet immeuble nécessaire.

Nous ne parlerons pas de la manière très simple

dont la question avait été résolue avant la Révolution, par les intendants dans les attributions de qui se trouvait la voirie, qui était alors l'opération donnant lieu à l'exécution des travaux les plus importants. On prenait à ceux qui avaient des propriétés situées sur le tracé du chemin la partie nécessaire pour son exécution. En fait d'indemnité on soutenait que les intéressés en trouvaient une suffisante dans l'augmentation de valeur acquise par la partie qu'on leur laissait. Et afin de compléter ce système quelque peu rudimentaire de compensation, on faisait exécuter en grande partie, sous forme de corvées, les ouvrages divers que nécessitait la construction du chemin. A partir de la Révolution le travail des individus et leurs propriétés se trouvèrent mieux sauvegardés. Les travaux publics furent exécutés à l'entreprise le plus souvent, et toute une réglementation fut élaborée pour transférer les propriétés nécessaires aux administrations chargées de l'exécution des travaux dont le caractère d'utilité publique aurait été reconnu. Ce n'est pas, bien entendu, cette réglementation non plus que les phrases diverses par lesquelles elle a passé que nous nous proposons d'exposer ici, nous supposons connues les unes et les autres.

Nous nous bornerons à faire apparaître, à dégager un point déterminé dont l'exposé nécessite cependant le rappel des caractères et des effets essentiels

de l'expropriation. Celle-ci, en effet, est apparue d'abord et s'est développée uniquement sous ce double aspect : pour l'expropriant un moyen de se procurer une propriété, un certain espace, indispensable ou du moins avantageux pour l'exécution de travaux d'utilité publique ; pour l'exproprié une atteinte à son droit de propriété. Cela étant, il semble que l'un et l'autre des intérêts en présence recevait une satisfaction suffisante du moment où, l'utilité publique étant dûment constatée, le terrain, l'espace demandé était mis à la disposition de l'expropriant et que sa valeur était mise à la disposition de l'exproprié. Il y avait là, en outre, un équitable changement, imposé par la prépondérance de l'intérêt public par rapport à l'intérêt privé. C'est ce qu'a excellemment décidé le législateur en disposant que le jugement d'expropriation rend l'expropriant propriétaire de l'immeuble. L'exproprié cesse par suite de l'être, mais devient créancier de l'expropriant.

De ce qu'il cesse d'être propriétaire, il résulte qu'il ne peut désormais transférer ou constituer valablement un droit sur l'immeuble, ni en céder l'usufruit, ni le grever d'hypothèque ; sa situation est comparable à celle d'un vendeur avec cette différence que depuis la loi de 1855, le transfert de la propriété n'est, à l'égard des tiers, efficace qu'à dater de la transcription. En matière d'expropriation,

le régime de transfert de propriété antérieur à cette loi a été maintenu. Aussi le transfert est-il accompli *erga omnes* dès avant l'accomplissement de cette formalité et par le fait du seul jugement ; sans doute, la transcription du jugement doit être faite ; elle est utile, produit des effets, mais ils sont autres que ceux qui y ont été attachés depuis cette loi ; sa sanction n'est pas la même non plus.

Par le jugement d'expropriation, les risques se trouvent déplacés. Quoi qu'il arrive à partir de ce moment, l'indemnité sera due et due en entier. Elle devra représenter la valeur qu'avait le bien à la date du jugement.

L'exproprié, nous l'avons dit, n'aura plus désormais qu'un droit de créance ; celui-ci sera mobilier comme tout droit de créance et il remplacera dans son patrimoine un droit immobilier avec toutes les conséquences qui en résultent au point de vue fiscal, de la cession de droit, de la communauté, des legs dont il pourrait être l'objet.

Enfin, cette créance de l'exproprié est garantie par le droit de retenir le bien jusqu'au paiement de l'indemnité, garantie qui jouera dans l'exposé que nous nous proposons de faire un rôle important. Un droit de rétention semblable appartient en général, comme le font remarquer les auteurs (1), à tous ceux

1. Berthélemy, *Traité élémentaire*, 5^e édit., p. 571.

qui, détenant la chose d'autrui, sont créanciers d'autrui à l'occasion de cette chose (1). L'article 53 de la loi du 3 mai 1841 paraît s'inspirer des idées qui l'ont fait établir au profit du vendeur non payé (art. 1612 du C. civ.) au profit du commodataire, du créancier gagiste, du dépositaire jusqu'au remboursement des dépenses nécessaires faites pour la conservation de la chose.

Le droit de rétention ainsi reconnu ne saurait d'ailleurs être entendu ni interprété en ce sens que l'effet translatif du jugement d'expropriation n'est que conditionnel ; que les travaux soient exécutés ou non, le transfert de propriété n'en est pas moins effectué, et en cas de non-exécution des travaux ce ne pourra être qu'en vertu d'une nouvelle acquisition, réalisée en vertu d'une faveur spéciale, il est vrai, que l'exproprié pourra devenir propriétaire.

C'est en vertu de ce droit de rétention que le propriétaire exproprié acquerra les fruits perçus et ce avec d'autant plus de raison qu'il n'a pas droit aux intérêts de l'indemnité qui lui sera ultérieurement payée, qu'il aura droit aux actions possessoires, qu'il pourra compter pour la prescription le temps couru jusqu'au paiement de l'indemnité, si l'expropriation a été poursuivie contre lui à un moment où il était en voie d'usucaper.

1. Planiol, t. 2, n° 2525 et suiv., p. 800.

Non seulement le transfert de propriété est réalisé par le jugement d'expropriation mais, aux termes de la loi, les droits réels sont éteints et les titulaires de ces droits peuvent obtenir en remplacement soit une indemnité spéciale, soit un droit sur celle due au propriétaire.

Cette dernière situation sera celle des créanciers hypothécaires, des privilégiés antérieurs au jugement d'expropriation. Les hypothèques et privilèges régulièrement constitués seront purgés; les titulaires de ces droits seront privés soit du droit de demander la vente de l'immeuble aux enchères, soit du droit de surenchère. Leur garantie consistera désormais dans le droit d'exiger que l'indemnité soit fixée par le jury quand même l'exproprié serait disposé à se contenter d'une fixation à l'amiable (art. 17 de la loi du 3 mai 1851). C'est sur le prix ainsi fixé que s'exercera à son rang le droit de préférence de ces créanciers.

Quant à ceux dont le droit serait établi depuis le jugement d'expropriation, il est bien certain qu'il ne saurait grever l'immeuble puisqu'il émanerait de l'exproprié, lequel a cessé d'être propriétaire.

L'article 18 porte également que les « actions en résolution, en revendication, et toutes autres actions réelles ne pourront arrêter l'expropriation ni en empêcher l'effet. Le droit des réclamants sera transporté sur le prix et l'immeuble en sera affranchi ». Il est facile de comprendre que si l'expropriation n'a

pas été empêchée par le droit de propriété, droit « justifié et certain » comme le qualifie M. Berthélemy, elle ne saurait l'être par les actions, en revendication qui ne constituent qu'une « propriété prétendue » incertaine et en tous cas un droit inférieur à la propriété. Au lieu du droit qu'ils pouvaient exercer en justice, les réclamants auront un droit sur le prix ; de quoi pourraient-ils se plaindre ? Celui-ci ne remplace-t-il pas dans le patrimoine de l'exproprié l'immeuble lui-même. Si, le transfert une fois accompli vis-à-vis de celui qui paraissait être le propriétaire véritable, l'expropriant pouvait encore être évincé, celui-ci risquerait d'avoir sans cesse à recommencer les formalités, les travaux seraient retardés et l'intérêt public atteint. La mesure prise vis-à-vis des titulaires de l'action en revendication s'imposait donc. Il en est de même vis-à-vis de ceux qui pourraient invoquer des actions en résolution ; si ces derniers pouvaient réclamer la résolution de l'acte par lequel la propriété a été transférée à l'exproprié, l'expropriant ne serait jamais sûr d'avoir le bien à sa disposition pour l'exécution des travaux dont il a la charge. Il était donc nécessaire que ces diverses facultés fussent enlevées par le jugement d'expropriation à ceux qui auraient pu en user.

Une solution identique est adoptée en ce qui concerne les droits réels que des tiers ont sur l'immeuble. Parmi ces droits, les uns, comme les privilèges, les

hypothèques, l'usufruit, se reportent sur l'indemnité allouée à l'exproprié. L'usufruitier, au lieu de la jouissance de l'immeuble, aura l'intérêt de l'indemnité pendant tout le temps qu'aurait duré son usufruit.

Quant aux titulaires de servitudes, la nature de leur droit ne comportant pas un transfert sur l'indemnité analogue à celui adopté pour l'usufruit, il leur sera attribué une indemnité spéciale.

Telles sont les règles adoptées en matière d'expropriation en ce qui concerne la propriété et les droits réels de toute nature qui la grèvent ; la première est déplacée et passe de l'exproprié à l'expropriant ; les seconds sont transférés eux aussi à l'expropriant et remplacés dans le patrimoine de celui à qui ils appartenaient par un droit de créance soit distinct, soit confondu avec celui du propriétaire.

Nous ne trouvons aucune autre disposition dans les lois sur l'expropriation ; celles-ci en effet n'avaient pas à se préoccuper des droits personnels, les titulaires de ces droits n'avaient pas à être expropriés. Après l'attribution de la propriété à l'expropriant, leur situation restait la même dans la plupart des cas et leur droit, d'une manière générale, pouvait s'exercer soit sur l'indemnité, soit sur le patrimoine de leur débiteur. Cependant l'exercice de certains droits — ceux du locataire, du fermier — qui ont pour objet exclusif la propriété expropriée, peut être rendu

impossible par l'expropriation. La privation qui en résulte pour les titulaires de ces droits constitue un dommage, occasionné par les travaux publics et qui donne lieu à réparation. Il ne constitue pas une expropriation au sens propre du mot, celle-ci supposant une transmission de droits. Il est seulement une lésion sans acquisition de droits par le service public qui en est l'auteur (1).

Cependant la question aurait pu causer un doute, car le droit des locataires et fermiers présente certains caractères du droit réel. On sait qu'une discussion célèbre s'est poursuivie depuis le droit romain jusqu'à nos jours sur le point de savoir s'il ne convenait pas de reconnaître aux titulaires de ces droits un droit réel. Nous ne saurions développer ici cette question (2); nous nous contenterons de signaler que c'est à l'époque où s'est posée la question qui nous occupe que cette discussion a été tranchée et que le droit du locataire a été déclaré constituer un droit personnel (3).

Cela étant, l'indemnité accordée aux locataires et dont il est fait mention par la loi du 3 mai 1841 ne peut leur être attribuée qu'à raison du dommage que leur cause l'expropriation, il est fixé par le jury, c'est

1. Berthélemy, *loc. cit.*, 5^e éd., p. 580.

2. Planiol, *loc. cit.*, 3^e éd., 2^e vol., n^o 1708.

3. Cass., 6 mars 1861. D. 61.1.418 ; S. 61.1.713. — 21 février 1865 D. 65.1.133 ; S. 65. 1. 113.

qu'il constitue un accessoire, une conséquence de l'expropriation.

Ainsi donc, il ne pourra être question d'indemnité pour les locataires et fermiers qu'autant qu'ils souffriront un dommage.

Il en sera ainsi évidemment et tout naturellement quand, à la suite de l'acquisition de la propriété, ils seront évincés par l'expropriant, désireux de hâter l'exécution des travaux ; c'est ce qui se produit le plus souvent, c'est la seule hypothèse que paraît avoir envisagé le législateur, c'est celle qui correspond le mieux à la nature des choses et à l'ordre dans lequel doivent être effectuées les diverses opérations relatives à l'expropriation. L'administration chargée de l'exécution des travaux exproprie les terrains qui lui sont nécessaires au fur et à mesure que ceux-ci doivent être occupés. Dans ces conditions les deux dates, celle de l'expropriation et celle de l'éviction des locataires, coïncident toujours. Dès lors, ceux-ci subissent toujours un dommage et par suite ont droit à une indemnité ; c'est d'ailleurs ainsi que les choses se sont toujours passées pendant un certain temps. Mais quand les expropriations se sont développées, quand elles ont pris, dans les grandes villes surtout, une importance plus grande, les administrations qui dirigeaient les travaux ont eu à faire face à des obligations et surtout à des charges de plus en plus lourdes. C'est ce qui

s'est produit à Paris vers 1860, date à laquelle ont été rendues, nous le verrons, les diverses décisions qui ont réglé notre question. Aussi les administrations intéressées ont-elles eu à se procurer des propriétés plus ou moins longtemps à l'avance, soit pour profiter d'une bonne occasion, soit pour éviter par la suite de se trouver en butte à des exigences exagérées, soit pour toute autre raison. Et alors pour éviter des frais, pour diminuer le chiffre des indemnités à allouer, ces administrations ont offert de ne pas évincer les locataires, de les maintenir en jouissance, c'est à ce moment que la question s'est posée devant les tribunaux de savoir quel était l'effet du jugement d'expropriation par rapport aux locataires. Si le bail droit personnel n'est pas résolu, qu'il soit opposable à l'expropriant, comme il le serait à un acquéreur ordinaire, et que le locataire soit maintenant en jouissance jusqu'à la date fixée, il n'a droit à aucune indemnité, parce que n'étant pas titulaire d'un droit réel, ce droit n'a pas été transmis à l'expropriant par le jugement d'expropriation et parce que, n'ayant pas été évincé, il n'a souffert aucun dommage.

Au contraire, si, en dehors de toute éviction, le bail est résolu par le jugement d'expropriation, évincé ou maintenu en jouissance, le locataire aura dans un cas comme dans l'autre droit à recevoir une indemnité.

Telle est la question qui s'est posée pour la pre-

mière fois devant les tribunaux vers 1860, elle n'avait été ni prévue ni réglée par le législateur. La solution adoptée à cette date paraît avoir été définitive, car nous verrons que depuis de longues années les recueils d'arrêts ne reproduisent ni ne mentionnent plus de décisions judiciaires sur ce point.

Cependant il convient de remarquer que la solution qui a triomphé n'a pas été admise sans discussions et qu'elle ne constitue après tout qu'une décision de jurisprudence, toujours susceptible d'être révisée.

A ce point de vue, elle présente un premier intérêt, qui est accru encore par ce fait que les auteurs se sont en général contentés de l'enregistrer. Elle n'a donné lieu, jusqu'à ce jour, à aucun commentaire, ni même à aucun exposé d'ensemble ; c'est cet exposé que nous nous proposons de faire.

Il nous a paru d'abord qu'il serait intéressant de montrer les diverses phases par lesquelles a passé cette question avant d'être définitivement solutionnée et d'avoir atteint son complet développement.

Et puis, à notre avis, la solution adoptée porte nettement l'empreinte de la date à laquelle elle est intervenue. Elle a été manifestement inspirée par les purs principes individualistes. Elle est évidemment très favorable à l'individu et corrélativement aggrave dans de notables proportions les dépenses déjà considérables qu'entraîne toute expropriation.

Si elle s'était posée devant les tribunaux à une autre époque, de nos jours par exemple, où des principes économiques tout autres ont une tendance incontestable à prévaloir, il n'est pas certain qu'elle aurait été solutionnée dans le sens où elle l'a été en 1860.

Enfin, rien ne fait prévoir ni même permet de penser qu'elle soit susceptible d'être soulevée de nouveau, ni même que, si cela se produisait, la jurisprudence doive changer de manière de voir sur ce point ; toutefois cela est dans le domaine du possible.

Telles sont les raisons qui nous ont amené à faire cette étude. Nous exposerons successivement les points suivants : comment s'est posée la question au point de vue juridique ; comment elle a été résolue ; quelles conséquences sont résultées de la doctrine adoptée.

PREMIÈRE PARTIE

CHAPITRE UNIQUE

COMMENT LA QUESTION S'EST POSÉE

Ainsi que nous venons de le dire, tout d'abord, la question de savoir quels étaient les effets du jugement d'expropriation par rapport au bail n'avait été envisagée ni par le législateur ni par la doctrine. Les auteurs (1) s'étaient bornés, dans le silence de la loi, de solutionner les difficultés soulevées dans la pratique. Aussi s'en étaient-ils tenus à examiner la question du maintien ou de la résiliation des baux au seul point de vue et dans le seul intérêt de l'expropriant. Ils étaient en conséquence unanimes à reconnaître et à enseigner que le jugement d'expro-

1. De Lalleau, *Traité d'expropriation pour cause d'utilité publique*, t. I, n° 282. — Gabriel Dufour, *Droit administratif appliqué*, 2^e édition, t. V, n° 383 et 465. — Herson, *De l'expropriation pour cause d'utilité publique*, n° 75 et 76. — Debray, *ibid.*, n° 48 et 115. — De Peyrouy et Delamarre, *ibid.*, n° 205. — De Candaveine et Théry, *ibid.*, n° 105.

priation avait pour effet immédiat de faire passer le droit du fermier ou du locataire de la chose sur le prix. Le but essentiel de l'expropriation se trouvait ainsi atteint : l'immeuble exproprié était libéré des droits personnels de jouissance aussi bien que des droits réels proprement dits, mais tous supposent que le jugement d'expropriation est suivi d'exécution immédiatement après qu'il est intervenu, que la dépossession, l'éviction du locataire s'accomplit sans autres délais que ceux prescrits par l'acte déclarant l'utilité publique, en un mot, que les travaux qui nécessitent l'expropriation s'exécutent sans intervalle. Aucun d'eux n'a envisagé l'hypothèse où l'expropriant voulant surseoir pendant un temps plus ou moins long à l'exécution de ses projets, prétendrait ne devoir aucune indemnité au locataire, celui-ci devant remplir les conditions de son bail et lui-même prenant, de son côté, l'engagement de s'y conformer. Aussi quand ces auteurs enseignent que le jugement d'expropriation emporte résiliation des baux, n'est-ce pas cette hypothèse qu'ils visent. C'est toujours et exclusivement d'un jugement suivi d'éviction pour le locataire qu'ils veulent parler.

Nous avons déjà indiqué que si la question n'avait pas été envisagée, cela provenait de la conception que l'on avait de l'expropriation. Celle-ci devait comporter un transfert de propriété, ce qui ne pou-

vait s'appliquer qu'au droit de propriété et aux droits réels. Les conditions dans lesquelles avaient été conduites les diverses expropriations n'avaient sans doute pas fait apparaître la nécessité de trancher ce point. L'administration n'avait pas eu à entreprendre des travaux aussi importants qu'elle sera amenée à le faire par la suite. Elle n'avait exproprié qu'au fur et à mesure qu'elle se proposait d'exécuter les travaux et elle avait ainsi pu entreprendre ceux-ci aussitôt après le prononcé de l'expropriation. Enfin, la solution dépendait aussi de celle qui serait donnée sur le point de savoir si le droit du locataire est un droit réel ou un droit personnel ; au premier cas, aucune difficulté, la loi sur l'expropriation ayant donné la solution et décidé le transfert à l'expropriant. Au second cas, si l'expropriation était immédiatement suivie d'éviction à l'égard du locataire, le bail était résilié et le droit à l'indemnité était ouvert ; si au contraire, l'autorité, chargée d'exécuter les travaux, offrait de continuer le bail et d'en respecter les clauses, c'était notre question qui se posait ; or, c'est très peu de temps avant que la question fût soulevée devant les tribunaux que fut résolue celle concernant la nature réelle ou personnelle du droit du locataire. On sait que la jurisprudence se prononça en faveur du droit personnel.

La question qui nous occupe s'est posée d'abord devant les tribunaux d'une manière un peu détournée.

La Cour de Paris fut saisie de requêtes formées par des locataires afin de désignation du jury que l'administration n'avait pas convoqué dans le délai légal. Ces requêtes furent repoussées par la Cour se fondant sur ce que les locataires n'avaient pas le droit de réquisition ouvert aux parties intéressées par l'article 55 de la loi du 3 mai 1841, tant que l'expropriant ne les troublait pas et à plus forte raison quand sa volonté de respecter les baux leur avait été formellement notifiée. C'était bien reconnaître que le bail survivait au jugement d'expropriation et que la résiliation ne résultait pas immédiatement de cet acte. Pour que le bail fût anéanti, il fallait donc d'après cette manière de voir, en outre du jugement d'expropriation, un fait d'éviction contre le locataire.

La Cour de cassation à laquelle ces arrêts furent déférés ne trancha pas immédiatement la difficulté. Elle cassa les décisions frappées de pourvoi pour le motif que la Cour d'appel, saisie en Chambre du conseil dans le cas prévu par l'article 55 de la loi du 3 mai 1841, d'une demande de désignation du jury d'expropriation est incompétente pour statuer sur les questions affectant le fonds du droit ou la qualité du réclamant et qu'elle est tenue en conséquence de procéder à la désignation du jury par cela seul que les locataires sont compris au nombre des intéressés dont parle l'article 55. Dans ces conditions, c'était

devant le jury que ces questions devaient être régulièrement posées pour, après fixation d'une indemnité hypothétique, être jugées suivant les formes et les garanties de la juridiction ordinaire (1).

La Ville de Paris ayant obtenu, en 1855, lors du percement du boulevard Sébastopol, un jugement d'expropriation contre un propriétaire, put ensuite traiter à l'amiable avec lui. Mais l'immeuble exproprié était occupé par un locataire que fit connaître le propriétaire dans les délais prévus par la loi. La Ville de Paris ayant ajourné l'exécution des travaux en vue desquels avait été faite l'expropriation ne fit aucune offre d'indemnité à ce locataire. Celui-ci, après six mois écoulés depuis le prononcé du jugement, saisit la Cour de Paris en vertu de l'article 55 de la loi du 3 mai 1841, d'une demande en désignation de jury d'expropriation qui serait chargé de régler l'indemnité qu'il prétendait lui être due. Cette demande fut accueillie par un arrêt du 5 juillet 1856, contre lequel le préfet se pourvut en cassation, en même temps qu'il y forma tierce opposition. D'autre part, la Cour ayant déclaré par un nouvel arrêt du 22 juillet de la même année qu'il n'y avait pas lieu à la convocation d'un jury, attendu que le locataire, un sieur Favre, n'était pas troublé dans sa jouissance, ce dernier se pourvut à son tour pour excès

1. Cass. D. 57. 1. 288 et 333 ; D. 59. 1. 364 ; D. 64. 1. 443.

de pouvoirs et violation des articles 15, 16, 21 et suivants, 39 et 55 de la loi du 3 mai 1841.

Telles sont les conditions dans lesquelles la question fut portée pour la première fois devant la Cour suprême. Voici maintenant les arguments que faisait valoir le préfet de la Seine à l'appui de son pourvoi contre le premier arrêt et pour défendre le second. Il soutenait que l'article 55 de la loi du 3 mai 1841 n'ouvrait aucun droit au profit du locataire, que cela résulte des termes des articles 15 et 16 de la même loi, confirmés par l'interprétation donnée par la Cour de cassation elle-même.

En effet, l'article 15 ne prescrit la notification du jugement d'expropriation qu'au propriétaire seul. S'il fait une obligation de remettre une copie au locataire, ce n'est qu'en cas d'absence du propriétaire, à défaut d'élection du domicile de sa part et dans le but unique que le locataire la lui fasse parvenir.

Quant aux articles 16 et suivants, ils règlent la transcription et les formalités de purge des droits réels. Mais ce sont là des questions qui n'intéressent que le propriétaire seul et nullement le locataire. Cette interprétation était conforme à celle donnée par la Cour de cassation dans deux arrêts antérieurs (1). Dans le premier, il avait été décidé « que le jugement qui prononce l'expropriation ne peut

1. Ch. civ., 12 août 1844; 7 août 1854. D. 55. 1. 277.

être attaqué pour le pourvoi en cassation que par ceux contre lesquels il a été rendu ». Or, il est bien certain que le jugement d'expropriation n'est pas rendu et que la procédure en expropriation n'est pas suivie contre les fermiers ou locataires et pas davantage contre ceux qui ont des droits réels sur l'immeuble ; des uns et des autres il n'est question que plus tard, au moment fixé par l'article 21 de la loi, c'est-à-dire, l'expropriation ayant été prononcée, quand il ne reste plus qu'à régler l'indemnité.

En somme, on faisait valoir qu'il existait dans la procédure d'expropriation deux moments bien distincts : dans l'un, le propriétaire seul est mis en cause, ce moment est délimité par les articles 5, 8, 9, 10, 14, 15 et 20, qui règlent les formalités à accomplir, alors il ne s'agit encore que de poursuivre et de faire ordonner l'expropriation ; c'est alors, disons-nous, l'utilité publique qui prévaut ; une préoccupation domine tout : le transfert de la propriété ; il s'agit d'en investir l'autorité chargée de diriger les travaux.

Dans l'autre, qui ne se produit qu'après, on se préoccupe des conséquences de l'expropriation ; désormais il va s'agir du règlement de l'indemnité par le jury. Tout ce qui y est relatif est contenu dans les articles 21, 23, 24, 28, 30, 31, 34, 39 et 42. Les dispositions prévues par ces articles sont communes à tous les intéressés.

On pourrait encore ajouter que la différence qui

vient d'être signalée est bien apparente dans les articles 8 *in fine* et 30 § 1. Le premier organise la commission chargée de recueillir et apprécier les observations que peuvent provoquer les premières mesures de l'administration, relatives à l'expropriation ; le second est relatif à la composition du jury. Dans un cas comme dans l'autre, il existe certaines incompatibilités. Mais le premier exclut le propriétaire seul parcequ'il ne s'agit encore que de questions dans lesquelles il est seul intéressé, l'autre, au contraire, étend l'incompatibilité aux fermiers, locataires et tous autres intéressés, par application du principe que nul ne peut être juge dans sa propre cause.

D'ailleurs, on pourrait se demander en outre, comment un autre que le propriétaire pourrait être admis à se pourvoir contre le jugement d'expropriation puisque ce jugement n'est notifié qu'au propriétaire (art. 15). Et si on admettait l'affirmative, quel délai devrait-on adopter puisque ce délai ne court (art. 20), qu'à dater de la notification, on en serait donc réduit à décider que ce droit de pourvoi serait toujours ouvert sans conditions ni limites.

Dans le même ordre d'idées, l'esprit de la loi de 1841 n'est pas moins favorable à cette manière de voir que les principes du droit commun. C'est assez, en effet, pour cette législation impérieuse et rapide, que celui qui poursuit l'expropriation ait à traiter avec une seule partie ou à agir contre elle. Grâce à

cette règle, elle n'a affaire qu'à un seul individu, au propriétaire : quelles complications dans une grande ville s'il fallait poursuivre l'expropriation à la fois contre le propriétaire et contre tous les locataires. C'est sans doute pour ces raisons que bien avant que de poser notre question la Cour de cassation avait déjà décidé que du moment où le propriétaire avait laissé passer les délais du pourvoi, un jugement d'expropriation avait acquis l'autorité de chose jugée nonobstant le pourvoi du locataire. Après avoir visé l'article 20 de la loi de 1841 qui fixe à trois jours ce délai de pourvoi, à compter de la notification du jugement, et prescrit la notification dans la huitaine au domicile indiqué par l'article 15, après avoir relevé que ce dernier article ne parle que de la notification au propriétaire, la Cour suprême ajoutait (1). « Attendu que le propriétaire est ainsi réputé le représentant légal du locataire dont les droits en cas d'expropriation se résolvent en une indemnité *d'éviction* équivalent au préjudice par lui éprouvé et dont la loi ne met en cause la personne que lorsqu'il s'agit de la fixation de l'indemnité, qu'il suit de là que J..., locataire, était sans qualité pour se pourvoir contre le jugement d'expropriation du 28 janvier 1854, notifié à X..., propriétaire, qui ne s'est pas pourvu dans les délais de la loi... »

1. Cass., 7 août 1854. — D. 55.1.277.

L'interprétation des articles 15 et 16 étant celle que nous venons de dire, il restait à expliquer l'article 55. D'après les auteurs du pourvoi, il fallait pour en pénétrer le sens le rapprocher de l'article 14 qui contient une disposition semblable pour le cas où l'expropriation n'aurait pas lieu dans l'année qui suivrait l'arrêté de cessibilité. Il convient tout d'abord de remarquer que le paragraphe 2 de l'article 14 n'existait pas dans la loi de 1833. Il aurait été, au dire des auteurs du pourvoi, introduit dans la loi de 1841 comme le complément nécessaire de l'article 55 (1), il constituait une amélioration à la situation du propriétaire exproprié. D'où on pourrait conclure qu'il est permis de rechercher dans le paragraphe 2 de l'article 14 l'explication de l'article 55. Comme il ne parle que du propriétaire seul, qu'à lui seul il reconnaît le droit de poursuivre l'expropriation à défaut de l'administration, on pourrait y trouver une démonstration très forte que la loi a refusé toute initiative au locataire.

On peut encore invoquer dans le même sens les articles 5 et 60. Ils ne parlent que du propriétaire et non du locataire. Au premier seul, ils reconnaissent le droit de requérir l'acquisition totale des bâtiments dont une partie seulement est atteinte par les travaux ; au propriétaire seul, encore dans le cas

1. *Moniteur* du 5 mars 1841, p. 519 et 520.

d'abandon des projets et des travaux d'utilité publique, ils attribuent le droit de rentrer en possession de son immeuble; autant d'arguments nouveaux d'où on peut conclure que l'expropriation n'a eu d'effets qu'à son égard et non vis-à-vis du locataire. « De cette situation du locataire complètement étranger à la poursuite d'expropriation, qui se passe (sauf ce que nous dirons tout à l'heure de la question d'indemnité) entre l'administration et le propriétaire, concluait le pourvoi, il faut nécessairement conclure que celui à l'occupation duquel les travaux d'utilité publique ne touchent point ou dont ces travaux n'exigent que l'éviction partielle, peut rester dans les lieux selon les termes du droit commun. »

Et à l'appui de cette solution, le pourvoi faisait encore valoir les termes d'un arrêt du 27 février 1854 (1) au rapport du conseiller Renouard, qui avait décidé que le jugement de donner acte constatant le consentement d'un propriétaire à l'expropriation de sa maison pour cause d'utilité publique et le renvoi devant le jury à l'effet de fixer les indemnités dues tant au propriétaire qu'aux locataires, *n'a pas l'autorité de chose jugée, vis-à-vis des locataires sur le point de savoir si l'éviction est totale ou partielle* et n'enlève pas par suite à ces derniers le droit de

1. D. 55.1.125; S. 55.1.138.

demande le maintien du bail avec indemnité pour éviction partielle.

« Or, portait le pourvoi, si le locataire dont la jouissance n'est pas atteinte peut exiger le maintien dans les lieux, l'expropriant qui ne touche pas à la location peut-il être contraint de la résilier ? Évidemment non, la solution intervenue dans le premier cas donne nécessairement la solution du second. Les droits de l'expropriant et des locataires sont réciproques, corrélatifs ; et les raisons de décider sont les mêmes dans les deux cas. »

Du moment où il avait été décidé, comme nous venons de le voir, que le jugement d'expropriation n'avait pas l'autorité de chose jugée vis-à-vis du locataire, que celui-ci n'y ayant pas été partie ne pouvait pas se pourvoir contre cette sentence, qu'il avait enfin conservé le droit de *demande le maintien du bail* avec indemnité pour éviction partielle, l'administration se croyait en droit de conclure que « les droits du locataire n'étaient pas réellement éteints par l'effet direct et immédiat du jugement d'expropriation ». Il lui semblait, que ses effets pouvaient être assimilés à ceux d'une vente : ni l'une ni l'autre n'opérant nécessairement la résiliation du bail. Dans ces conditions « la question de l'opportunité de l'éviction restait entière, même après le jugement d'expropriation et l'expropriant, tout comme le locataire, conservait le loisir de la faire juger dans

le sens dans lequel il pourrait avoir intérêt à la faire résoudre ».

Quels étaient donc alors les droits du locataire en matière d'expropriation ? Aux termes de l'arrêt précité du 7 août 1854, « les droits du locataire se résolvent en une indemnité d'éviction équivalente au préjudice par lui éprouvé, cette indemnité ne doit avoir d'autre objet que de réparer les pertes réelles et positives que lui cause l'expropriation » selon les expressions du pourvoi qui conclut dans les termes ci-après : « Ce n'est donc pas l'expropriation elle-même, ce n'est pas le jugement d'expropriation qui ouvre au profit du locataire le droit à indemnité : ce droit prend sa source dans le dommage qui peut lui être causé par la *résiliation effective*, par la *cessation de la jouissance*, par sa *dépossession* ; en un mot, une indemnité n'est due au locataire qu'en compensation d'une éviction réelle ». Cette conclusion entraînait comme conséquence que le droit du locataire d'exiger la fixation d'une indemnité, s'ouvrait non par le jugement d'expropriation, mais par la déclaration de l'expropriant qui entend user immédiatement de son droit d'éviction, déclaration que règle l'article 21 de la loi quand il prescrit qu'elle aura lieu par la notification de l'offre d'une indemnité, mais pour laquelle il ne fixe aucun délai.

La Cour de cassation statua par un seul et même arrêt sur les deux pourvois. Celui du préfet contre

l'arrêt du 5 juillet 1856 fut déclaré non recevable, en se basant sur l'article 55 de la loi de 1841. Ce texte porte en effet, qu'à défaut des notifications prescrites par l'article 23 de ladite loi « *les parties* ont le droit de provoquer le règlement de l'indemnité que la loi leur attribue. » Et la Cour déclare expressément « que cette expression générale *les parties* comprend les locataires et autres intéressés aussi bien que le propriétaire ».

Ce premier point réglé, restait la question principale, essentielle, celle de savoir, si le droit à indemnité pour le locataire naissait du seul jugement d'expropriation ou bien si elle ne devait résulter que de l'éviction. C'était celle qui devait être examinée sous le second pourvoi, celui dirigé contre l'arrêt du 22 juillet 1856, formé par le locataire. Après constatation et rappel des faits précédemment rapportés, la Cour déclare à nouveau que l'expropriation une fois prononcée « le droit à indemnité était ouvert tant au propriétaire qu'à tous les locataires de la dite maison et intéressés, légalement avertis et désignés; et qu'aux termes de l'article 23, l'administration était tenue de notifier ses offres aux dits intéressés ainsi désignés ou intervenus ». Cela posé, la Cour décidait qu'à défaut de cette notification d'offres, l'article 55 donnait aux parties, ce qui comprenait les locataires et autres intéressés, aussi bien que le propriétaire, le droit de provoquer après six mois

écoulés le règlement de l'indemnité que la loi leur attribue.

En conséquence l'administration ne lui ayant fait aucune offre régulière, le locataire était déclaré fondé à réclamer après le dit délai, devant la Cour, la désignation du jury.

« Attendu, continuait l'arrêt, que l'administration expropriante n'était ni recevable, ni fondée à s'opposer à cette désignation du jury, qui, n'est qu'un acte préliminaire de la procédure spéciale établie par la loi de 1841, pour le règlement des indemnités, sous le prétexte que F... n'étant pas actuellement troublé dans sa location, à raison de la résolution prise par elle de ne démolir pour le moment qu'une partie de la maison expropriée, n'avait droit à aucune indemnité ; que cette question qui portait tant sur les droits résultant pour un locataire, de l'expropriation pour cause d'utilité publique, que sur les effets des baux existants après que cette expropriation a été prononcée, *était une question litigieuse sur le fond du droit, qui, aux termes de l'article 39 de la loi précitée, devait être renvoyée devant qui de droit, sans arrêter la procédure quant à la fixation conditionnelle de l'indemnité.* »

La Cour suprême constate, en outre, que la Cour d'appel saisie en chambre du conseil de la demande de désignation d'un jury, en vertu d'une disposition spéciale de la loi de 1841 ne pouvait qu'y faire droit

du moment où il était justifié de la qualité du requérant et de l'accomplissement des formalités préalables, et que le jugement d'expropriation était produit. Mais il ne pouvait en « résulter pour cela compétence à l'effet de statuer dans cette forme sur un litige affectant le fond du droit que la loi avait réservé à la justice ordinaire, à savoir au tribunal civil ; et attendu qu'elle ne pouvait priver ainsi les parties du premier degré de juridiction et des moyens légaux et réguliers d'y débattre tous droits » en conséquence l'arrêt de la Cour de Paris était cassé, cette juridiction ayant excédé sa compétence et violé les articles 23, 30, 39 et 55 de la loi du 3 mai 1841 en accueillant l'opposition du préfet de la Seine et en rapportant par son arrêt du 22 juillet son précédent arrêt du 5 du même mois par le motif que le locataire n'aurait reçu aucune notification et n'aurait pas été troublé dans sa location.

Telles sont les conditions dans lesquelles notre question se posa devant les tribunaux, pour la première fois d'une manière nette et précise, dégagée de toute autre question ; telle est aussi la solution qu'elle reçut. L'analyse détaillée de ce débat, des arguments développés par l'une des opinions nous a permis de poser la question dans le cadre même où elle est apparue en pratique. Son importance financière et juridique n'est pas contestable. Si la thèse de l'administration avait triomphé, il lui

aurait été facile, en attendant pour exécuter ses travaux que les baux en cours fussent parvenus à expiration, de faire de notables économies. D'autre part les travaux d'utilité publique étant toujours prévus longtemps à l'avance a raison tant des délais très longs qu'exige l'accomplissement des formalités légales que des possibilités financières qui font une nécessité d'en échelonner l'exécution sur un plus ou moins grand nombre d'exercices, il est à présumer que dans un but d'économie, la pratique se serait établie d'exproprier le propriétaire et de laisser les locataires en jouissance jusqu'à l'expiration de leur bail.

Après quoi, il aurait suffi de ne pas le renouveler ni le continuer. On aurait ainsi évité toute indemnité à leur profit. Encore une fois des économies considérables auraient pu être réalisées et, de ce chef, les expropriations auraient été infiniment moins onéreuses. La question était donc d'une importance capitale pour les administrations expropriantes, mais, par contre, elle présentait un intérêt non moins grand, de tout premier ordre, pour les particuliers et les locataires. Ceux-ci se seraient trouvés à la merci de l'administration du jour de l'expropriation, et cette situation n'aurait pas manqué de rejallir sur le propriétaire. Dès qu'aurait été connue l'éventualité d'une expropriation, le propriétaire n'aurait plus trouvé à louer son immeuble dans des conditions

aussi avantageuses. Les locataires auraient tenu compte dans la fixation du chiffre du loyer du risque qu'ils courraient dans un délai plus ou moins éloigné de se trouver dans l'impossibilité de renouveler leur bail ; il en serait résulté une diminution du revenu de l'immeuble et par suite une réduction de son prix.

On peut presque dire que tout ce qu'aurait gagné l'administration à voir triompher sa thèse, eût été perdu par les particuliers. Nous trouvons là une des applications si fréquentes de l'opposition qui existe entre l'intérêt particulier et l'intérêt général ; cette opposition est solutionnée en faveur de l'un ou de l'autre selon les théories économiques prédominantes au moment où intervient la solution.

Quoi qu'il en soit, de ce premier exposé, nous retiendrons plus particulièrement, outre la position de la question, que la Cour suprême a reconnu aux locataires et aux autres intéressés aussi bien qu'au propriétaire la qualité de *parties* au sens exigé par l'article 23. Elle a en outre décidé que le point de savoir si le locataire d'une maison expropriée, qui n'est pas actuellement troublé dans sa location, a droit à une indemnité est une question affectant le fond du droit qui ne saurait être tranchée par la Cour en Chambre du conseil, mais qui doit être portée devant la justice, à savoir le tribunal ordinaire.

Nous allons voir dans le chapitre suivant la réclamation des locataires se reproduire à nouveau devant

la Cour de Paris, mais cette fois dans des procès engagés conformément à la règle posée par l'arrêt que nous venons d'analyser. En reproduisant les théories exposées dans ces procès, nous aurons ainsi le moyen de faire connaître les deux opinions qui se sont développées sur ce sujet.

DEUXIÈME PARTIE

DISCUSSIONS QUI SE SONT ÉLEVÉES

SUR LE POINT DE SAVOIR SI LE BAÏL EST OU NON RÉSOLU
PAR LE JUGEMENT D'EXPROPRIATION. SOLUTION DE LA
QUESTION, DÉVELOPPEMENT QU'ELLE A REÇU.

Au cours des instances suivies sur cette question, il se produisit un fait qui mérite d'être signalé. La Cour de Paris avait tout d'abord adopté la manière de voir préconisée par l'administration; elle avait décidé qu'il n'y avait pas lieu à la convocation d'un jury du moment où le locataire n'était pas troublé dans sa jouissance.

Conformément aux prescriptions de la Cour de cassation, l'affaire fut portée, par divers locataires, une première fois devant le tribunal de la Seine qui décida, le 25 août 1860, dans le sens adopté par la Cour de cassation et dont le jugement fut confirmé par arrêt de la Cour de Paris du 7 mai 1861 (1), arrêt

1. D. 61. 2. 98. — Marseille, 10 juillet 1862. *Droit* du 26 juillet 1862.

qui fut déferé à la Cour suprême. Dans l'intervalle la question revint devant le tribunal de la Seine qui, par cinq jugements rendus le même jour — 11 avril 1862 — retracta sa première jurisprudence ; les jugements du tribunal de la Seine sont particulièrement importants, d'une part parceque les juges ont motivé avec soin leur changement d'opinion, d'autre part parce qu'il en résulte un exposé précis et complet de l'opinion contraire à celle qui a triomphé. Aussi vont-ils nous servir pour la développer avec les arguments au moyen desquels elle a été défendue. Cela fera l'objet d'un premier chapitre. Dans un second, nous ferons connaître les raisons produites en sa faveur. Nous montrerons ensuite le développement qu'a reçu la théorie adoptée tant au point de vue de savoir à quels baux elle s'applique qu'en ce qui concerne son extension du jugement d'expropriation proprement dit à d'autres actes analogues.

CHAPITRE PREMIER

THÈSE D'APRÈS LAQUELLE

LES BAUX NE SERAIENT RÉSOLUS QUE PAR LA DÉPOSSESSION EFFECTIVE DU LOCATAIRE ET NON PAR LE JUGEMENT D'EXPROPRIATION.

Cette opinion, nous le répétons est développée et soutenue dans un jugement du tribunal de la Seine rendu le 9 avril 1862 (1), dont nous allons analyser et reproduire les termes. L'affaire se présentait dans les conditions suivantes : un jugement, rendu dans les termes de la loi du 3 mai 1831 était intervenu donnant acte du consentement du propriétaire à la cession de sa maison, nécessaire pour l'exécution de travaux publics et dont partie était occupée par les locataires. Le tribunal constate d'abord que le jugement de donner acte dont il mentionne l'existence « a vis-à-vis de tous les intéressés prétendant avoir droit à indemnité, les effets d'un jugement d'expropriation ». Et il pose immédiatement en

1. D. 62. 2. 133.

principe que « s'il n'y a pas d'expropriation sans indemnité, il ne doit pas y avoir d'indemnité sans éviction ».

Dans l'opinion du tribunal, il ne résulte pas de la loi du 3 mai 1841 que le jugement d'expropriation opère de plein droit la résolution des baux, ni que ce jugement, pas plus que l'ordonnance du magistrat directeur du jury envoyant l'administration en possession, ne s'oppose à ce que cette dernière use de cette possession si le moment d'exécuter les travaux n'est pas arrivé pour elle. Et elle seule est juge de ce point. En effet après le jugement d'expropriation, l'administration est mise aux lieux et place du propriétaire ancien. Elle est titulaire du bail souscrit par le locataire et y trouve un titre qui les lie l'un à l'autre jusqu'à ce qu'il soit résilié. Dans ces conditions, il appartient au locataire, demandeur en indemnité pour cause de résiliation, de justifier d'une disposition qui anéantisse ce titre, or, pareille disposition n'est écrite dans aucun texte de la loi de 1841, aucune de celles relatives à la même matière, rendues en 1833, 1810 et 1807 ne la contiennent même virtuellement. Sans doute, la loi du 3 mai 1841 suppose qu'en fait il y aura au moment fixé par l'arrêté préfectoral de cessibilité prise réelle de possession en vue du commencement des travaux projetés et conséquemment éviction de tous détenteurs comme des occupants. Et en prévision de cette éventualité qui

se produira dans la plus grande partie des cas, la loi détermine la forme du règlement de leur indemnité de dépossession. Mais il est certain qu'elle confère, en vertu de l'article 14, au propriétaire seul le droit de requérir l'exécution, si l'administration n'a pas poursuivi l'expropriation dans un délai déterminé. De tout cela aucun fait « n'implique la dépossession du locataire comme effet légal, absolu, incontestable s'il convient à celui-ci d'exiger sa propre expulsion moyennant indemnité, bien que l'engagement soit pris envers lui de n'apporter à sa jouissance aucune modification ». Et si d'une part la loi qui prévoit le droit pour le propriétaire de requérir l'expropriation est muette à cet égard en ce qui concerne le locataire, d'autre part, elle ne contient aucune disposition interdisant à l'expropriant de maintenir et d'exécuter les baux, « cas exceptionnel, porte notre jugement, non prévu peut-être, certainement non exclu par un texte quelconque ».

Dans cette opinion, quel sera donc le droit du locataire? Le tribunal lui reconnaît celui de sommer l'administration d'avoir à faire connaître ses intentions en ce qui concerne les baux. Entend-elle les maintenir ou les résilier? c'est en réponse à cette interpellation qu'elle se déclarera. Le tribunal conclut au droit pour le locataire d'y procéder parce que « de la réponse qui sera faite ou qui sera tenue

pour faite » dépendra le point de savoir si le locataire sera ou non partie intéressée. Elle aura, en outre, un autre effet : en l'avisant que sa jouissance ne sera pas troublée, il en résultera qu'il sera sans droit à l'indemnité.

Il semblait aux rédacteurs de cette décision que conclure de la faculté donnée à l'expropriant au nom de l'utilité publique, d'évincer le locataire, à celui de ces derniers de revendiquer leur propre éviction qui n'est pas imposée par l'utilité publique, c'était « retourner les résultats de l'expropriation en sens inverse de son but ».

Ce droit n'aurait cependant pas dû paraître aussi étrange que le porte le jugement, puisque la loi reconnaît un droit analogue au propriétaire. La perspective de retourner en sens inverse les résultats de l'expropriation n'a pourtant pas empêché d'inscrire dans la loi ce droit au profit du propriétaire. L'argument perd de ce chef la plus grande partie de sa valeur.

Le jugement continue ensuite, en examinant diverses objections. Il soutient que le défaut de réciprocité qui résultera de l'adoption de cette manière de voir ne doit pas la faire rejeter. Il ne saurait, en effet, être considéré comme constituant la condition potestative réprouvée par le Code civil. Cette dernière est « celle qui, écrite dans la convention en subordonne l'exécution à la volonté de celui qui

s'oblige de telle sorte qu'il n'y ait jamais eu de lien ». Dans l'hypothèse envisagée, la situation est tout autre ; les parties ont été liées, elles le sont encore, et si la faculté de rompre le contrat est reconnue à l'expropriant à l'encontre du locataire, ce n'est pas de la convention que celui-ci la tient, c'est de la loi. Il en résulte, sans nul doute, une incontestable inégalité de situation. Mais ce n'est pas une situation unique qui répugne aux principes du droit et aux règles de l'équité ; on en trouve une analogue établie par l'article 1748 du Code civil, d'après lequel un acquéreur peut user à son gré ou ne pas user de la faculté réservée par le bail d'expulser, en cas de vente, le fermier ou le locataire. La seule différence entre les deux hypothèses réside dans ce fait que, dans ce dernier cas, l'absence de réciprocité « procède du consentement contractuel du preneur et que dans celui de l'expropriation, elle dérive d'une puissance encore supérieure au consentement, celle de la loi. »

Ayant ainsi établi le droit de l'administration vis-à-vis des locataires, le tribunal s'efforçait de la justifier en raison. Si l'administration est ainsi libre, disait-on, vis-à-vis des locataires, d'échapper à toute indemnité de dépossession en s'abstenant de les déposséder, tandis qu'il ne saurait en être de même vis-à-vis des propriétaires, la différence a sa raison d'être en ce que le propriétaire a été partie au juge-

ment, tandis que les locataires ne l'ont pas été ; ils ne peuvent donc comme lui invoquer l'autorité de la chose jugée. Le situation du propriétaire est d'ailleurs en fait tout autre que celle des locataires ; en ce qui le concerne « le jugement a emporté l'extinction immédiate et définitive de son droit de propriété, désormais indisponible, ce qui resterait irréparable, si la renonciation ultérieure au jugement était admissible. Au contraire, au regard des locataires laissés en possession, les choses sont ce que le contrat a dit qu'elles seraient : durée maintenue jusqu'au terme stipulé, jouissance intacte ».

Bien entendu l'administration mise aux droits du bailleur doit assumer, par ailleurs, les obligations qui lui incombent, prévues par l'article 1719 du Code civil, notamment entretenir la chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée et en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail. Si elle y manque, alors naîtra pour le locataire une action non plus en règlement d'indemnité pour expropriation devant le jury, mais devant les tribunaux civils pour l'application du droit commun relatif au contrat de louage, indépendamment du recours aux tribunaux administratifs s'il y a lieu, pour dommages résultant des travaux publics.

Cela étant, le seul préjudice dont puisse se plaindre le locataire, dont le bail est maintenu, réside dans l'impossibilité où il se trouvera de céder son droit

au bail ou d'espérer un renouvellement. Ces deux chances sont en effet compromises par le décret d'utilité publique et l'arrêté de cessibilité, mais la possibilité de les réaliser ne disparaît qu'avec le jugement d'expropriation ; ce n'est donc qu'à partir de cette date qu'il pourrait demander à être indemnisé de ce chef. Mais comme le constate le tribunal « de ces deux chances, l'une, celle du renouvellement éventuel, n'était pas un droit inhérent à la location stipulée pour un temps limité ; l'autre, celle de cession de bail, en la supposant permise par la location, demeure dans la mesure du temps au delà duquel cette convention n'assurait rien.

En réponse à l'objection tirée des difficultés que soulevrait toute expropriation dans les grandes villes si on admettait la manière de voir du tribunal, celui-ci déclarait que la loi du 3 mai 1841 était « faite pour toute la France et pour tous les travaux publics », qu'elle mettait dans sa généralité sur la même ligne que les locataires d'autres détenteurs d'immeubles expropriés, tels que fermiers, usufruitiers, titulaires de droit d'usufruit à habitation, de servitudes. Et si ces divers titulaires de droits doivent être traités comme le locataire, admettrait-on à leur égard la résiliation *ipso facto* de leur droit et l'acquisition du droit à l'indemnité même au cas où l'expropriant prendrait l'engagement formel de laisser par exemple au fermier sa culture, au titu-

laire d'une servitude l'exercice complet de sa servitude? Une question identique se poserait vis-à-vis du propriétaire au cas où celui-ci n'aurait pas révélé les intéressés et se trouverait pour cette raison, dans les termes de l'article 21 chargé vis-à-vis d'eux, locataires ou autres, des indemnités auxquelles ils pourraient prétendre et s'il opposait à leurs recours un pareil engagement souscrit par l'administration.

Enfin, si on opposait le terme « détenteur propre » contenu dans l'article 49 de la loi, comme s'appliquant à tous les intéressés, propriétaires comme locataires et autres, on peut toujours répondre que le droit du locataire n'a pas pu être touché par l'expropriation dans le sens réel du mot, qu'il est resté étranger aux formalités préalables à l'expropriation, celles-ci ayant frappé l'immeuble seul. Dans ces conditions lui attribuer une indemnité en dehors d'une dépossession réelle serait, selon les termes du jugement, un effet sans cause.

Telle est fidèlement analysée, l'opinion soutenue par le tribunal civil de la Seine. Elle consiste, en résumé, à ne reconnaître au profit du locataire le droit à une indemnité seulement dans le cas où l'expropriation a été suivie de dépossession effective et en raison uniquement de cette dépossession ; corrélativement l'administration aurait le droit de n'en payer aucune au locataire en prenant vis-à-vis de lui l'engagement de le maintenir en jouissance pour

toute la durée de son bail. Mais, le locataire n'est exclu du droit à indemnité immédiate, on le remarquera, qu'autant que l'administration aurait pris et notifié l'engagement formel d'exécuter les baux dans toutes leurs conditions et pour toute leur durée. Il en serait autrement si, tout en consentant l'exécution actuelle du bail, elle se réservait de procéder ultérieurement à l'éviction. Dans ce cas le droit à indemnité serait immédiatement ouvert au profit des locataires malgré les offres d'exécution actuelle du bail de la part de l'expropriant ; ce dernier point a été expressément décidé par le tribunal de la Seine dans un des cinq jugements rendus sur la question le même jour, à la date du 11 avril 1862.

Nous avons rapporté plus haut la thèse du tribunal, les arguments sur lesquels elle s'appuie ainsi que la réfutation donnée aux objections qu'elle soulève ; nous allons dans les chapitres suivants exposer plus longuement l'opinion qui a triomphé en jurisprudence avec les raisons par lesquelles on l'a justifiée ainsi que les développements qu'elle a reçus, par la suite.

CHAPITRE II

OPINION D'APRÈS LAQUELLE

LE JUGEMENT D'EXPROPRIATION RÉSOUD LES BAUX
INDÉPENDAMMENT DE TOUTE ÉVICTION

Le jugement rapporté au chapitre précédent fut infirmé en appel, par arrêt rendu par la première chambre de la Cour d'appel de Paris à la date du 11 août 1862.

Nous allons examiner cette décision, car elle contient le meilleur exposé de l'opinion contraire à celle adoptée par le tribunal ainsi que la justification de cette opinion ; puis nous analyserons la décision de la Cour de cassation.

La question se posait exactement dans les termes suivants : Le propriétaire avait consenti à l'expropriation de son immeuble et un jugement de donner acte de ce consentement était intervenu, qui avait renvoyé les parties devant le jury pour la fixation des indemnités. La publication du jugement avait eu lieu conformément à la loi. L'administration avait

fait au propriétaire des offres qui avaient été publiées et acceptées et celui-ci lui avait notifié que la maison était louée.

A ce moment, les locataires étaient entré en scène et avaient fait sommation au préfet de leur faire des offres, à quoi celui-ci avait répondu que la ville entendait continuer l'exécution des baux. Les locataires avaient alors requis la formation du jury qui avait statué sur les indemnités. Dans ces conditions la question qui se posait devant la Cour consistait à rechercher si la ville pouvait, dans les cas d'expropriation, imposer la continuation de baux passés par l'ancien propriétaire.

L'arrêt commence par prononcer l'assimilation du jugement, de donner acte dont il s'agissait dans la cause à celui d'expropriation et qu'en conséquence *il résoud tous les droits qui grèvent l'immeuble exproprié*, ceux-ci, contrats de bail ou autres ainsi résolus ne pouvant revivre que par le consentement des deux parties, consentement que ne saurait ni constituer ni remplacer la déclaration de l'expropriant.

La Cour s'élève notamment contre cette prétendue règle de procédure que nous avons vu mentionnée dans le jugement du tribunal de la Seine et qui formait la base du système adopté par lui, aux termes de laquelle « le locataire serait tenu de mettre en demeure l'expropriant de s'expliquer sur la conti-

nuation du bail ». La moindre critique qu'on puisse lui adresser consiste à dire qu'elle « ne peut même, selon les termes de l'arrêt, se tirer raisonnablement par induction, des lois sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, lesquelles se sont préoccupées seulement d'expropriation immédiate et n'avaient évidemment pas prévu des dépossessions faites en vue d'un intérêt à venir et dans un but éloigné d'intérêt général ».

Du moment où l'expropriant et l'exproprié sont d'accord sur la cession comme dans l'espèce, il existe deux manières de procéder : le contrat de vente ordinaire ou une expropriation. Chacun d'eux a ses règles propres ; la vente transmet l'immeuble au nouveau propriétaire dans les conditions normales avec les droits et les charges du vendeur, dans ce cas, les baux en particulier doivent être exécutés tant au profit des locataires qu'à celui du nouveau propriétaire ; mais au cas où il a été procédé par expropriation, l'acquéreur est, cette fois, dispensé de tenir les engagements de l'ancien propriétaire, ce qui doit entraîner comme corollaire, qu'échappant aux charges il ne doit pas pouvoir recueillir les avantages, ni par conséquent « exiger la continuation du contrat de louage qu'il a le pouvoir de ne pas exécuter ». « Un tel résultat, prononce la Cour. serait directement contraire aux principes généraux du droit et notamment à ceux qui régissent les contrats synallagmatiques. »

La Cour, sans s'arrêter à la distinction faite par le jugement précédemment rapporté, entre la condition potestative résultant de la loi et celle résultant de la convention des parties, déclare que toute situation potestative est repoussée par la loi précisément en ce qu'elle met toutes les forces d'un seul côté, et conduit inévitablement à l'abus d'un droit qui ne trouve pas en face de lui le contrepoids du droit d'autrui.

L'arrêt refute ensuite deux objections présentées par la ville de Paris. L'une est tirée de l'analogie de la situation litigieuse avec celle prévue par l'article 1848 du Code civil, l'autre consiste à opposer la demande d'indemnité formée par le locataire, le défaut d'intérêt résultant de ce qu'il n'éprouve aucun dommage, puisqu'il est laissé en jouissance.

A la première on répond que l'article visé « règle les conséquences d'une convention intervenue entre le bailleur et le preneur, convention à laquelle l'acquéreur succède comme à toutes les autres causes et conditions du bail, soit activement par les avantages, soit passivement par les obligations, *tandis que, dans la cause la ville prétend être absolument déchargée de toutes les conditions du bail et cependant pouvoir en exiger la rigoureuse et complète exécution, et ce en l'absence de toute convention et de toute disposition légale* ».

La réfutation de l'objection opposée par l'admis-

nistration est très forte. En effet, la Cour répond sans doute dans l'hypothèse de l'article 1748 du Code civil, l'acquéreur peut s'il lui convient, mettre fin au bail ; mais pour ce faire il est armé d'une convention à laquelle est intervenu le locataire ; ce dernier a accepté d'avance cette solution, il est soumis à cette éventualité ; l'option alors par l'acquéreur à la source, sa base dans cette convention, elle n'en est que l'exécution ; quand a vous expropriant vous ne pouvez pas produire une pareille *convention*, celle-ci il est vrai pourrait être remplacée par une disposition légale vous conférant le droit invoqué ; mais comme la convention, elle fait défaut.

Mais si le locataire laissé en jouissance éprouve un dommage ? Alors dit la Cour « celui qui a un contrat et qui le voit rompu et remis pour son exécution à la direction d'un tiers, éprouve un dommage dans son droit ; que d'autre part, s'il était établi en principe que l'expropriant est maître absolu du contrat de bail, qu'il peut à son gré le maintenir ou l'abolir ; cela lui permettrait au besoin de mettre à prix sa résolution, de manière que le locataire exproprié au lieu de recevoir une indemnité pourrait être soumis à une contribution ». Tout en reconnaissant qu'une administration publique se garderait de se livrer à de pareilles pratiques, la Cour est obligée de constater que souvent le droit d'expropriation est délégué à des compagnies industrielles ou même à

de simples particuliers et qu'au surplus, la conséquence théorique d'un principe le défend ou le condamne, indépendamment de l'application qu'il peut recevoir.

Cependant, il convenait de réserver une éventualité qui aurait pu se produire. Les baux étant résolus par le jugement d'expropriation, rien ne s'oppose à ce que l'expropriant ait pu convenir expressément ou tacitement la continuation des baux ; aussi l'arrêt a-t-il bien soin de constater qu'il résulte manifestement des actes émanés des intéressés qu'ils n'ont pas accepté cette continuation. Bien entendu ce jugement attaqué était mis à néant et la ville de Paris déboutée de ses demandes fins et conclusions (1).

En raison du changement de jurisprudence du tribunal de la Seine sur la question, quand l'arrêt précité de la Cour de Paris avait été rendu, la Cour suprême venait d'être appelée à se prononcer (2). Et elle l'avait fait dans le même sens, quoique avec des arguments différents. Le pourvoi invoquait deux moyens dont le premier seul conserve le point présentement examiné. Il était tiré de la fausse application de la loi du 3 mai 1841 et spécialement de l'article 14 de cette loi, ainsi que de la fausse application des articles 545 du Code civil et de la violation des articles 1184, 1741 et 1742 du même Code. Cette

1. Paris, 11 août 1862. D. 62. 2. 135 ; S. 62. 2. 6. 417.

2. Arrêt Req. 16 avril 1862. D. 62. 1. 300 ; S. 62. 1. 721.

fausse application résultait de ce qu'on avait déclaré acquis à des locataires par le seul effet du jugement d'expropriation pour cause d'utilité publique, le droit à une indemnité d'éviction, avant qu'aucun acte émané de l'administration les ait troublé dans leur possession et malgré sa déclaration à eux notifiée de respecter leurs baux et de s'engager à les laisser jouir des lieux loués jusqu'à l'expiration des dits baux.

L'arrêt pose immédiatement le principe « que le jugement qui prononce l'expropriation pour cause d'utilité publique a pour effet immédiat et nécessaire de résoudre tous les droits dont peut être grevé l'immeuble exproprié *et de le faire passer entre les mains de l'expropriant, affranchi de toutes charges de nature à en entraver la disposition.* » A l'appui de cette affirmation il invoque les articles 17 et 18 de la loi du 3 mai 1841. Le premier le dit expressément pour les droits de privilège et d'hypothèque, le second pour les droits réels, les actions en résolution, en revendication et toutes autres actions réelles; ni les uns ni les autres ne peuvent empêcher l'expropriation ni en arrêter les effets. Les droits des premiers se trouvent purgés sans que leurs titulaires puissent exiger autre chose que la fixation de l'indemnité sur laquelle seule désormais ils ont à exercer leur action; celui des seconds se trouve purement transporté sur le prix. Partant de là la Cour conclut « qu'il ne saurait en être autrement des droits des locataires,

qui, s'ils survivaient au jugement d'expropriation en paralyseraient momentanément l'effet et feraient obstacle à l'exécution des travaux dont l'urgence et la nécessité dans l'intérêt général pouvaient seules justifier une aussi grave atteinte à la propriété ».

Répondant ensuite à la doctrine soutenue dans le pourvoi, aux termes de laquelle l'indemnité ne saurait être que la représentation du dommage réellement éprouvé et que le droit à la recevoir ne saurait exister que du jour où, troublé dans sa jouissance par l'expropriant, le locataire est réellement évincé du bénéfice de son bail, la Cour déclare une pareille doctrine inconciliable avec l'article 55 de la loi de 1841. Cet article suppose en effet le droit à une indemnité, acquis à toutes parties les intéressées à l'instant où est intervenu le jugement d'expropriation. « Cette disposition, porte l'arrêt, est absolue ; elle ne comporte aucune distinction et s'applique par sa généralité aux locataires comme à tous autres intéressés. » Le fait que le locataire comme tous les autres ayants droit est autorisé à prendre l'initiative et à poursuivre lui même le règlement de son indemnité, lorsque six mois se sont écoulés depuis le jugement d'expropriation sans que l'expropriant ait rien fait pour en provoquer la fixation, vient à l'appui de la manière de voir adoptée par la Cour suprême. Elle voit dans ce fait la preuve que la loi n'a pas entendu subordonner l'action du locataire à sa dépossession.

Si comme le prétendaient les auteurs du pourvoi, les baux en cours d'exécution n'étaient pas atteints, si les locataires n'étaient pas évincés légalement par cet acte et qu'ils n'aient, comme on le soutenait, droit à aucune indemnité, de quel acte l'expropriant tirerait-il son droit contre les locataires puisque la loi de 1841 ne lui reconnaît, dans aucune de ses dispositions, le droit de se pourvoir de nouveau en justice pour obtenir un jugement qui les dépossède ? La conclusion qui s'imposerait serait donc que l'expropriant n'aurait aucun titre contre les locataires et qu'il devrait subir les baux jusqu'à leur expiration.

Car on ne saurait admettre, comme le soutenait le pourvoi que le jugement d'expropriation n'avait pour effet de résoudre immédiatement les baux *qu'à l'égard et dans l'intérêt de l'expropriant*, tandis qu'ils auraient continué à obliger les locataires jusqu'au jour où l'expropriant aurait jugé opportun de les expulser.

Une pareille situation, aussi profondément contraire au droit commun, ne pourrait exister qu'autant qu'elle serait consacrée par une disposition expresse et spéciale. Or elle n'existe pas dans la loi de 1841. Et en l'absence de toute stipulation contraire, « le bail, comme tous les contrats synallagmatiques ne peut cesser d'être obligatoire pour l'une des parties sans cesser de l'être en même temps pour l'autre ».

Si le système du pourvoi avait été admis, à dater

de l'expropriation le locataire se serait trouvé à la merci de l'expropriant, Au lieu du droit que lui assurait son contrat pour un temps déterminé, il n'aurait plus eu qu'une possession précaire ; il se serait trouvé évincé de droit avant de l'être de fait. La Cour conclut que « la loi n'a pu vouloir lui imposer sans indemnité une situation qui altérerait trop profondément son droit pour ne pas équivaloir à une expropriation ».

En conséquence la Cour déclare donc que, dans la vérité des principes, le jugement d'expropriation a pour effet en transmettant la propriété à l'expropriant de résoudre le bail, tant au profit de celui-ci que du locataire ; que ce dernier a droit immédiatement à une indemnité ; que la déclaration invoquée par l'administration et notifiée par elle ne peut être obligatoire pour la ville, ses effets étant toujours subordonnés aux exigences de l'intérêt public qu'il ne dépendrait pas au préfet de compromettre. Il en résulte que quoique fasse et quoique veuille l'administration, du jour du jugement la situation du locataire est précaire et cette situation ne pourrait prendre fin que si elle était acceptée des deux parties. Il naîtrait alors entre elle un contrat nouveau, dont formation exige, comme tout contrat le consentement des deux intéressés.

La solution adoptée par la jurisprudence étant celle que nous venons de dire, nous allons dans le

chapitre suivant procéder à son examen au point de vue théorique avant d'examiner à quels baux elle s'applique et d'exposer les développements qu'elle a reçus dans la suite.

CHAPITRE III

EXAMEN THÉORIQUE DE LA SOLUTION

ADOPTÉE PAR LA JURISPRUDENCE

Comme on a pu s'en rendre compte au chapitre précédent, la solution adoptée par la jurisprudence repose sur les quatre arguments suivants : nécessité par l'administration d'acquérir l'immeuble exproprié franc et quitte de toute charge qui serait de nature à l'empêcher d'en disposer librement ; déclaration expresse contenue dans le texte de la loi d'après laquelle tous les droits réels qui pouvaient grever l'immeuble exproprié sont transportés de la chose sur le prix ; similitude du droit qui résulte du bail et des droits réels ; enfin impossibilité rationnelle et légale d'accorder à l'administration le pouvoir de retenir le locataire contre son gré tandis que la faculté de rester contre le gré de l'administration aurait été donnée au locataire.

Le premier argument que nous venons d'énoncer n'est pas contestable. Il est tiré de la nature même

de l'expropriation et du but que l'on poursuit en y procédant. Il n'y adonc pas lieu d'y insister davantage.

Il en est de même du second qui est pleinement justifié par la seule lecture des articles 17 et 18 de la loi du 3 mai 1841.

Les deux autres au contraire demandent à être développés et discutés.

Il s'agit de voir comment on peut établir, spécialement en ce qui concerne l'expropriation, la similitude des droits réels et du droit qui résulte du bail, du moment où il est admis, comme la Cour de cassation venait de le décider dans un arrêt récent, que le droit du locataire est un droit personnel et non un droit réel. En la matière la Cour de cassation se trouvait gênée par sa propre doctrine au sujet de la nature du droit qui résulte du bail. Elle a tourné la difficulté en admettant qu'au point de vue de l'expropriation les fermiers et les locataires doivent être placés sur la même ligne que les propriétaires et les titulaires de droits réels et traités comme eux ; et elle a tiré cette conclusion à la fois de la nature de ce droit et des termes de la loi sur l'expropriation.

En effet, il est de toute nécessité que le droit des locataires et celui des fermiers soit assimilé aux droits réels, car, s'ils étaient maintenus, leur existence serait aussi contraire au but poursuivi par l'expropriant que celle des droits réels. Elle empê-

cherait dans une égale mesure l'expropriant de disposer librement et actuellement de l'immeuble exproprié.

Aussi est-ce sans doute pour ces raisons que la loi de 1841 a expressément attaché au jugement d'expropriation l'effet d'ouvrir immédiatement le droit à indemnité aussi bien pour les locataires et fermiers que pour ceux à qui appartiennent des droits réels, tels que droit d'usage, d'usufruit, de servitudes, des actions en revendication ou en résolution. L'assimilation ainsi proclamée résulterait de l'identité de traitement établie pour les uns et les autres ; cette identité de traitement apparaîtrait dans l'article 21 de la loi qui oblige le propriétaire à faire connaître à l'administration les fermiers et locataires *au même titre et dans les mêmes conditions* que ceux qui ont des droits d'usufruit, d'usage et de servitudes.

L'article 28 pourrait aussi être invoqué dans le même sens, puisqu'il enjoint à l'administration de citer devant le jury tous les intéressés désignés par le propriétaire, par conséquent, les fermiers et les locataires comme les titulaires de droits réels. Il en est de même de l'article 39 qui prescrit au jury d'attribuer des indemnités distinctes en faveur de tous les intéressés compris dans l'article 21, par conséquent au profit des fermiers et locataires aussi bien qu'au profit des autres titulaires de droits. Enfin l'article 55 milite aussi en faveur de l'assimilation acceptée par

la Cour de cassation, puisqu'il autorise les parties quelles qu'elles soient à exiger qu'il soit procédé à la fixation de l'indemnité.

Autant de dispositions précises qui toutes tendent à faire admettre que les fermiers et locataires ont la qualité et les droits d'intéressés, de parties intéressées dans le sens et avec les conséquences qui résultent de la loi du 3 mai 1841 et on ne saurait refuser de les leur reconnaître sans violer ces dispositions de la manière la plus directe et la plus manifeste. D'ailleurs, par plusieurs arrêts antérieurs des 27 juillet et 26 août 1857 (1) et 11 juillet et 30 août 1859 (2) la Cour de cassation s'était déjà prononcée sur ce point, comme nous l'avons vu dans la première partie de cette étude, et avait jugé que le locataire ou fermier d'un immeuble exproprié pour cause d'utilité publique était recevable comme tout autre intéressé à poursuivre le règlement de l'indemnité et à provoquer la formation du jury, conformément à l'article 55 de la loi du 3 mars 1841. La Cour dans ses arrêts avait déclaré que l'expression *parties*, employée par l'article 55, comprend tous ceux qui, à quelque titre que ce soit, ont ou peuvent avoir droit et qualité pour demander l'indemnité, et que cette expression s'étend, par conséquent, aux fermiers et aux locataires, puisqu'ils sont, aux termes même

1. S. 57. I. 765 et 858.

2. S. 59. I. 955. D. ; 59. I. 364.

de la loi, au nombre de ceux à qui une indemnité peut être due. Par l'arrêt analysé au chapitre précédent, la Cour n'a donc fait que compléter sa jurisprudence antérieure, en s'inspirant toujours de cette pensée que le locataire est véritablement *partie* au jugement d'expropriation, qualité qui lui permet d'invoquer ce jugement alors même que l'expropriant renoncerait à le faire exécuter. Cette règle appliquée au propriétaire exproprié par un arrêt de Cassation du 15 février 1861 (1) s'est donc trouvée logiquement étendue au locataire dans notre arrêt.

Mais alors comment admettre ce droit actuel à l'indemnité au profit du locataire par le seul fait de l'expropriation sans admettre par là même et nécessairement que le bail est immédiatement résilié. Sans cela, comme la remarque Cabanton dans une note au *Journal du Palais*, sans l'arrêt en question « le droit à indemnité ne pourrait ni se comprendre ni se justifier ». Les arrêts précités préjugeaient donc en quelque sorte et devaient logiquement amener la Cour à adopter la solution que nous étudions.

L'évolution accomplie par la jurisprudence, relativement aux caractères du droit du locataire, qui paraît au premier abord inexplicable, se comprend

1. D. 61. I. 135.

grâce à cette explication. C'est, en effet, précisément au moment où la Cour de cassation vient de déclarer que le droit du locataire n'est pas un droit réel, qu'elle se trouve amenée, peu de temps après, à proclamer, dans un cas particulier, en matière d'expropriation, le droit du locataire à être traité comme les titulaires de droits réels. Nous venons de voir comment elle a été amenée à faire cette assimilation. Ce n'est donc pas parce qu'ils ont un droit réel que les fermiers ou locataires voient leur droit résolu ; c'est parce qu'ils ont été parties au jugement d'expropriation, qu'étant parties ils ont droit à indemnité et qu'ils ne sauraient avoir un pareil droit sans que leur bail soit résolu. Voilà comment la Cour de cassation est arrivée à cette solution. Au lieu de déduire le droit à indemnité de la résolution du bail, ce qui eut été le procédé normal, en raison du texte de la loi qui établissait le premier sans prononcer le second, la jurisprudence a été amenée à rechercher qu'elle pouvait être la cause de ce droit à indemnité reconnu par le texte de la loi. Et elle concluait de l'effet à la cause.

La loi ne contenait, au sujet du droit au bail, aucune disposition analogue à celle des articles 17 et 18 concernant les droits réels. Mais était-il bien nécessaire que le texte exprimât en termes formels pour les fermiers et locataires que leurs droits étaient transportés de la chose sur le prix ? Non certes, dans

l'opinion qui a prévalu au sujet de la nature du droit du locataire, puisque ce droit, étant donné le caractère qui lui a été reconnu, n'a jamais atteint la chose en elle-même au sens rigoureux du terme.

Du moment où ce droit ne constitue qu'une charge grevant l'immeuble qui en est l'objet, où il ne constitue pas un démembrement du droit de propriété, il suffisait pour rendre efficace l'expropriation, d'assimiler les droits des fermiers et locataires aux droits réels proprement dits quant à la faculté de poursuivre immédiatement la fixation de l'indemnité. C'est ce qu'a fait le législateur de 1841 dans les nombreuses dispositions que nous avons rappelées. Ces dispositions supposent que le bail est résilié; sans cela, elles seraient inexplicables, incompréhensibles, elles seraient sans raison d'être et, comme on l'a dit, constitueraient véritablement un effet sans cause.

Donc par le jugement d'expropriation le bail est résilié, tout le monde est d'accord sur ce point. La véritable divergence qui s'élève concerne surtout le point de savoir si la résiliation a lieu au profit des deux parties — bailleur et preneur, expropriant et locataire et fermier — ou si elle ne se produit qu'au profit du premier. Il résulterait de cette dernière solution que l'expropriant pourrait à son gré conserver le locataire jusqu'à l'expiration du temps fixé par son bail et alors il ne lui devrait aucune indemnité, ou bien l'expulser en l'indemnisant. Dans le cas con-

traire, si la résiliation s'opérait au profit des deux parties, le locataire pourrait contraindre l'administration à le laisser partir et à lui payer une indemnité. En un mot la résolution du bail est-elle relative ou absolue, purement unilatérale en faveur de l'expropriant ou réciproque et en faveur des deux parties?

Telle est la question qui était en réalité soumise par notre arrêt, pour la première fois, à la Cour de cassation et que cette dernière a solutionné dans le sens de la réciprocité, tandis que le tribunal de la Seine décidait, presque à la même date, dans le sens opposé. « L'arrêt ci-dessus rapporté, porte la note déjà citée, se fonde sur la grande loi de l'égalité de position entre les parties contractantes, loi qui préside essentiellement aux contrats synallagmatiques et à laquelle il ne pourrait être dérogé que par une disposition législative ou conventionnelle expressément contraire. Rien de pareil n'existant dans l'espèce, le droit commun doit seul être suivi, et le droit commun c'est que, dans une position donnée, l'une des parties ne doit pas avoir une faculté qui n'appartienne pas aussi à l'autre. Par conséquent, si l'administration pouvait après le jugement d'expropriation en s'abstenant d'évincer le locataire l'obliger à rester dans les lieux loués jusqu'à l'expiration du bail, il faudrait qu'à son tour le locataire en renonçant à l'indemnité pût contraindre l'administration à le laisser en possession jusqu'au terme fixé.

Une telle faculté, de la part du locataire ne saurait exister, car elle serait absolument inconciliable avec le but de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Donc, la faculté corrélatrice, de la part de l'administration ne peut non plus exister. » Cette argumentation, conclut l'auteur de la note paraît irrésistible. Il faut de toute nécessité que le locataire puisse contre l'administration ce que l'administration peut contre lui. Il en résulte donc qu'il faut ou résoudre le bail obligatoirement pour tous les intéressés ou le maintenir de même de part et d'autre.

A cette argumentation les adversaires demandent où l'on trouve écrit le principe de cette résolution de cet anéantissement de plein droit des baux concernant les immeubles atteints d'expropriation. Il ne saurait dériver ni de l'application du droit commun des contrats en général, ni des règles spéciales au contrat de bail. Car la condition résolutoire sous entendue dans les contrats synallagmatiques n'a jamais lieu de plein droit et les textes ne prévoient que deux causes de résolution du bail : la perte de la chose louée et le défaut d'accomplissement des engagements respectifs (art. 1741 du Code civil). Et dans ce dernier cas en matière de contrat de bail comme en tout autre, la résolution doit être demandée en justice. L'article 1722 du Code civil prononce aussi la résiliation de plein droit du bail dans le cas de destruction totale de la chose louée et indépendamment de la

volonté du bailleur. Mais on ne saurait chercher à justifier la résolution du bail en matière d'expropriation par assimilation avec la solution donnée par l'article 1722 du Code civil puisque, dans l'hypothèse que prévoit cet article, la résolution a lieu sans dédommagement. En dehors de ces deux cas, le bail ne cesse (art. 1737 du Code civil) que par l'expiration du temps pour lequel il a été fait. Il faut donc en conclure qu'aucune disposition de droit commun ne permet de prononcer la résolution, l'anéantissement de plein droit du contrat de bail comme conséquence immédiate et nécessaire de l'expropriation, c'est-à-dire de cette circonstance ou de cet acte qui fait passer l'immeuble dans les mains de l'administration et lui en transfère la propriété. Ce n'est pas non plus l'article 545 du Code civil qui fait, au contraire, de la juste et préalable indemnité le corrélatif de *l'éviction* et pose le principe opposé à l'anéantissement des droits réels sur la chose comme conséquence de l'expropriation.

La solution de la jurisprudence ne peut donc trouver de point d'appui que dans la loi spéciale du 3 mai 1841. Et alors les deux argumentations contraire vont tendre chacune à interpréter conformément à la thèse qu'elles soutiennent les dispositions de cette loi.

Nous avons vu comment la jurisprudence, sans reconnaître, aux titulaires des baux, de droits réels

arrive en fait à les assimiler à ces derniers au point de vue de l'expropriation. C'est parce qu'elle a considéré et traité le preneur comme partie au jugement d'expropriation. A quoi les partisans de la doctrine adverse répondent que le locataire n'est pas partie au jugement d'expropriation. Et ils prétendent le démontrer en soutenant que cet acte n'a d'autre but et d'autre utilité que de déplacer la propriété et d'anéantir les droits réels. Or le locataire ne possède ni l'un ni l'autre. D'autre part l'expropriation ne s'adresse pas au locataire, ce qui résulterait des articles 13 et 14 de la loi du 3 mai 1841, ainsi que des articles 50, 60 et 16 de la même loi. De ces divers articles, le dernier ne prescrit la notification du jugement qu'au propriétaire tout seul et non au locataire, aussi fait-on valoir qu'un arrêt du 7 août 1854 (1), rendu par la Cour de cassation a décidé que le locataire était sans qualité pour le pourvoi contre le jugement d'expropriation. De même l'article 50 ouvre au profit du propriétaire seul le droit de requérir l'acquisition totale des bâtiments dont une partie seulement serait atteinte par les travaux d'utilité publique et n'accorde en aucune façon ce droit au locataire. Enfin en cas d'abandon des projets et des travaux le législateur ne s'est pas occupé du sort des locataires. Il n'a conféré qu'au

1. D. 54. 1. 278.

propriétaire seul le droit de rentrer en possession de son immeuble. D'où l'on conclut que le principal effet du jugement d'expropriation est d'opérer un déplacement dans la propriété et que cela intéresse le propriétaire seul, quant au locataire, n'ayant aucun droit réel sur l'immeuble, ni aucun droit de propriété, il n'est pas directement et immédiatement atteint par le jugement d'expropriation, son droit se réduit à une *indemnité d'éviction* équivalente au préjudice causé, selon les termes mêmes de l'arrêt de 1854 précédemment invoqué.

Dans le même ordre d'idée on faisait valoir que la loi ne mettait le locataire en cause que quand il s'agissait de la fixation de l'indemnité. Et pour appuyer cette argumentation, on se basait sur l'article 21 de la loi du 3 mai 1841. Il déclare en effet que les locataires n'ont pas d'action directe contre l'administration expropriante, si le propriétaire ne les a pas fait connaître ; alors, ce dernier reste seul chargé de les indemniser. Dans ce cas, dit-on, le propriétaire ne sera tenu évidemment à leur égard qu'autant que l'expulsion aura lieu pour l'exécution des travaux d'utilité publique. Et l'ajournement des travaux ou même leur abandon accompagné du maintien du locataire dans les lieux loués, ferait obstacle à l'ouverture d'une action à leur profit contre le propriétaire. S'il en est ainsi quand l'indemnité serait due par ce dernier, pourquoi devrait-il en être

autrement quand elle doit être supportée par l'administration ? Cela se produira quand, à défaut de dénonciation par le propriétaire, le locataire se fera connaître lui-même. Donc l'action du locataire non dénoncé, ne s'ouvrirait contre l'administration que dans le cas et dans les conditions où elle s'ouvrirait contre le propriétaire, c'est-à-dire du jour où on voudrait l'évincer.

Conclusion : c'est l'éviction seule qui lui donne droit à une indemnité représentative de la privation de jouissance. La loi de 1841 ne fournirait donc pas plus que le droit commun, la disposition, le texte nécessaire pour annuler, pour résoudre de *plano* le bail au jour du jugement d'expropriation.

Il n'y aurait donc en toute circonstance, au cas d'expropriation comme en tout autre, qu'une seule cause de résolution du bail, celle contenue dans l'article 1722 du Code civil, la perte de la chose louée, autrement dit l'éviction totale du locataire.

A cela les partisans de l'opinion adverse répondent : (1) « On aura beau dire que le locataire n'est pas personnellement en cause lors du jugement d'expropriation, que ce jugement est rendu contre le propriétaire seul, que les autres intéressés n'y sont pas appelés. Tout cela ne prouve qu'une chose :

1. S. 62. 1. 721, note.

c'est que lors du jugement d'expropriation, *le propriétaire représente tous les autres intéressés, quels qu'ils soient, qui s'y trouvent en cause dans sa personne et par son organe*. Mais dès qu'il s'agit de l'indemnité à régler, chaque classe distincte d'intéressés est séparément désignée et autorisée à se prévaloir de ses droits personnels. » Il n'était pas niable, en effet, après les arrêtés invoqués à l'encontre de la décision adoptée par la jurisprudence, que les locataires et fermiers n'étaient pas parties au jugement d'expropriation. Il y avait donc dans ces deux sortes de décisions une espèce de contradiction. On vient de voir comment on la levait en faisant du propriétaire le représentant de tous les intéressés, sans qu'il soit possible de savoir sur quelle partie du texte de la loi de 1841, était fondée une pareille interprétation. Cela admis, il est en effet, sans grande importance, que les locataires ne soient pas personnellement parties au jugement d'expropriation, s'ils sont personnellement parties au règlement de l'indemnité, s'ils ont le droit incontestable de poursuivre directement et indépendamment du propriétaire la fixation de l'indemnité qui leur est due. Et ce droit ne peut être contesté par personne puisqu'il est écrit à leur profit dans l'article 55 de la loi. Bien plus il résulte de l'ensemble de cette loi que non seulement ils peuvent, mais qu'ils doivent l'exercer immédiatement ou dans un temps très court après le

jugement d'expropriation sans attendre le fait matériel d'éviction ou de dépossession.

Une autre objection consistait soit à nier qu'il résultât de l'admission de l'opinion soutenue par l'administration une condition potestative, une situation privilégiée à son profit et que, d'ailleurs, en serait-il ainsi, cela ne saurait constituer une situation aussi étrange et aussi inacceptable qu'on le prétend puisqu'elle est prévue par l'article 1743 du Code civil.

Quels sont donc les inconvénients légaux, disait-on, qui résulteraient du maintien du bail postérieurement au jugement d'expropriation ? Que le locataire ne pourrait plus se prévaloir de son bail... Que le contrat se trouvant résolu à l'égard du locataire ne pourrait plus être maintenu au profit de l'expropriant ?

A quoi on opposerait le texte des arrêts du 24 février 1854 (1) et 13 mai 1861 (2). Aux termes du premier, le locataire peut encore se prévaloir de son bail malgré le jugement d'expropriation et du second il résulte que le contrat n'est pas plus résolu à l'égard du locataire qu'à l'égard de l'expropriant.

Restait l'objection résultant de ce que la faculté reconnue à l'expropriant de résilier ou de maintenir à son gré les baux existants constituerait une condi-

1. D. 54.1.125.

2. D. 61.1.396.

tion potestative contraire à l'essence des contrats synallagmatiques.

Mais l'objection tombe d'elle-même répliquait-on, s'il est reconnu en principe que le bail subsiste tel qu'il est même après le jugement d'expropriation. Bien entendu à raison de l'utilité publique, il est indispensable que l'expropriant puisse consommer l'éviction du locataire en observant les formalités et les délais prescrits. Mais on niait qu'il y eût dans ce fait une condition potestative. « C'est une circonstance étrangère au contrat, lisons-nous dans le pourvoi intenté contre le premier arrêt de la Cour de Paris (1), c'est le fait du prince, c'est la loi de l'utilité publique, ce n'est pas la volonté particulière de l'une des parties au contrat qui crée cette situation. » Celle-ci d'ailleurs ne date pas du jugement, c'est la loi qui a déclaré l'utilité publique qui l'a fait naître. De ce jour, les locataires n'ont pu conserver l'espoir de voir renouveler leurs baux ni de vendre leurs fonds de commerce avec les avantages que comporte un renouvellement de bail.

Ce sont d'ailleurs des droits qu'ils n'ont jamais eu. En face d'un propriétaire quel qu'il soit ou en face de l'expropriant, ils ne pouvaient prétendre tirer de leur bail un droit à le renouveler. Quel trouble a donc été apporté à leur jouissance ? Ils ont été si

1. D. 62.1.300.

peu troublés que la ville a même pris vis-à-vis d'eux l'engagement formel de respecter leurs baux jusqu'à leur expiration : ou elle tenait cet engagement ou elle ne le tenait pas. Dans le premier cas, il ne pouvait y avoir préjudice, ni par suite cause d'indemnité. Dans le second, si la ville ne pouvait tenir son engagement, les deux parties se retrouveraient devant le jury pour la fixation de l'indemnité destinée à réparer le préjudice, dans des proportions d'autant plus larges que l'administration aurait rompu l'engagement pris par elle.

Telle était l'argumentation sur ce point. Nous connaissons déjà la réfutation. Sans doute l'article 1743 du Code civil prévoit un cas où il n'y a pas réciprocité de droits entre le locataire et le propriétaire. Mais ce texte apporte une exception au droit commun. Elle est contenue dans un texte formel. Elle ne saurait donc être étendue à d'autres cas. *La situation de l'expropriant et celle du locataire ne sont pas identiquement les mêmes que celle de l'acheteur et du locataire.* Les premiers sont uniquement régis par la loi de 1841 qui ne contient aucun texte analogue à celui de l'article 1743 du Code civil. L'acheteur achète pour jouir et pour conserver ; l'expropriant pour transformer et pour incorporer au domaine public. « S'il doit à cette circonstance de n'avoir jamais à compter qu'avec des indemnitaires, au moins faut-il que dans la position privilégiée qui lui est faite,

l'égalité la plus complète lui soit imposée vis-à-vis de ses adversaires. » Il y avait peut être dans ces dernières paroles plus une affirmation qu'un argument.

Toujours est-il que l'opinion qui triompha devant la Cour de cassation était celle d'après laquelle le bail était frappé de résolution immédiate et radicale par le seul effet du jugement d'expropriation pour cause d'utilité publique. D'où il résulte que l'expropriant n'a pas plus le droit de le maintenir contre la volonté du locataire que ce dernier n'aurait le pouvoir d'en imposer la continuation à l'expropriant. Pour le faire survivre à l'expropriation il faudrait l'accord de leurs volontés. Et encore, dans ce cas, cet accord aboutirait non pas à le faire survivre mais plus exactement à le remplacer par un nouveau bail plus ou moins conforme à l'ancien.

Tel était l'état de la question à la suite de l'arrêt de la Cour de cassation analysé au chapitre précédent ; avant d'examiner quel développement elle a reçu par la suite et en particulier de rechercher à quels actes la Cour suprême attache à l'effet que nous venons de déterminer, nous nous proposons d'étudier dans un chapitre spécial si ces effets attribués au jugement d'expropriation se produisent vis-à-vis de tous les baux indistinctement et si, en particulier, il n'y aurait pas à ce point de vue à distinguer suivant que les baux auraient ou non date certaine ou bien qu'ils seraient ou non constatés par acte authentique.

CHAPITRE IV

SI LE BAIL, QUI N'EST PAS EN FORME AUTHENTIQUE

OU N'A PAS DE DATE CERTAINE EST OPPOSABLE A L'EXPROPRIANT

Après avoir traité la question de savoir à quelles conditions et dans quels cas une indemnité est due au locataire exproprié pour cause d'utilité publique, pour que soit complète notre étude et qu'elle contienne un exposé intégral de la question, il convient d'examiner une autre difficulté qui s'était posé et avait été réglée quelques années avant celle étudiée au chapitre précédent. Elle avait eu son point de départ dans les termes des articles 1743 et 1750 dont l'administration avait tenté de faire application en matière d'expropriation « si le bailleur, porte l'article 1743, vend la chose louée, l'acquéreur ne peut expulser le locataire ou le fermier qui a *un bail authentique ou dont la date est certaine*, à moins qu'il ne se soit réservé ce droit dans le contrat de

bail ». « Si le bail, lisons-nous dans l'article 1750, n'est pas fait par acte authentique ou n'a point de date certaine, l'acquéreur n'est tenu d'aucuns dommages et intérêts. »

Par application de ces deux dispositions, il a été jugé à plusieurs reprises que le droit reconnu à l'acquéreur d'expulser le preneur, sans être tenu envers lui d'aucuns dommages et intérêts, quand le bail n'était pas en forme authentique ou n'avait pas date certaine, que ce droit était applicable en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique. Il résultait de l'adoption de cette manière de voir que l'État ou la ville qui exerçait le droit d'expropriation ne devait aucune indemnité aux locataires qui ne justifiaient pas d'un bail soit authentique, soit ayant acquis date certaine dans l'expropriation (1).

La même solution s'appliquait à la promesse de bail quand celle-ci n'avait pas acquis date certaine antérieurement au jour de l'expropriation pour cause d'utilité publique, elle n'était pas opposable à l'expropriant et ne pouvait dès lors motiver une demande d'indemnité de la part du locataire (2). On n'exigeait pas cependant pour reconnaître au locataire le droit à indemnité que son bail ait date certaine avant le

1. Cass., 2 février 1847. — Préfet de la Seine. S. 47. 1. 280 ; D. 47. 1. 73. — Paris, 16 mai 1854. — Pignot. S. 54. 2. 345 ; D. 55. 2. 54. — Lyon, 16 mars 1855. Ville de Lyon. S. 55. 2. 236 ; D. 55. 2. 297.
2. Paris, 20 juillet 1858. Ville de Paris. S. 58. 2. 559.

décret de la loi déclarant l'utilité publique, ni même avant l'arrêté de cessibilité. Il suffisait que la date certaine fût acquise avant le jugement qui prononçait l'expropriation. On justifiait cette solution en disant que jusqu'à cette date la propriété était aux mains du bailleur avec qui avait traité le locataire et que, entre eux, la date de l'acte était toujours opposable, sans qu'aucune formalité fût nécessaire (1).

Cette question avait donné lieu à des solutions contradictoires de la part des tribunaux. La Cour de Paris, par un arrêt du 3 mars 1845 cassé par un arrêt du 2 février 1847, précité, s'était prononcé en faveur du droit pour le locataire d'opposer à l'expropriant son bail même non authentique et sans date certaine. En 1854, la Cour de Paris se conforma à la doctrine de la Cour de cassation. L'année suivante, la Cour de Lyon embrassa la même doctrine par un arrêt du 16 mars, mais quelques mois après, à la date du 7 août 1855, elle revint sur sa première décision et donna gain de cause aux locataires.

En deux mots la question est la suivante. La loi de 1841 reconnaît aux locataires expropriés un droit à indemnité. Sur le point de savoir si le droit s'ouvrait comme conséquence du jugement d'expropriation ou comme conséquence d'une éviction, nous avons vu au chapitre précédent que la juris-

1. Lyon, 7 août 1855. Ville de Lyon. S. 55. 2. 637; D. 56. 2. 102.

prudence s'était prononcée en faveur du premier. La question qui se présente maintenant est celle de savoir si tous les locataires ont droit sans distinction à être traités ainsi et si on peut admettre comme fondement de leur demande les baux n'ayant pas de date certaine, ceux qui résultent de conventions purement verbales ou de conventions écrites sous seings privés, non enregistrées.

La question ne présente pas moins d'importance que la précédente. D'une part le plus grand nombre des locataires se contentent de baux n'ayant pas date certaine. En raison du développement incessant et progressif des travaux publics, si on avait permis à l'administration de ne pas tenir compte de ces baux, des milliers de locataires auraient pu être expropriés sans indemnité. Ils se seraient trouvés à la merci de l'expropriant, il en serait résulté des pertes considérables pour une multitude d'industries qui auraient été soumises sans compensation à des déplacements toujours nuisibles et souvent ruineux.

Sous cet aspect du droit du locataire à une indemnité se posait à côté de la protection de la propriété foncière, organisée et assurée par la loi de 1841, celle de la propriété industrielle.

Mais, d'autre part, la reconnaissance des droits du locataire en l'absence d'un titre authentique ou d'un acte sous seings privés sans date certaine pou-

vaît présenter les plus graves périls pour l'intérêt public. Elle aurait pu permettre et même favoriser des collusions et des fraudes, du moment où on s'en rapportait pour l'admission de la date à la bonne foi des parties.

Quant à la solution de la question elle dépendait du point de savoir si, en matière d'expropriation, les articles 1743 et 1750 étaient applicables et au sens que l'on donnait aux mots tiers et ayant cause des articles 1322 et 1328 du Code civil. L'expropriant est-il par rapport au propriétaire exproprié son ayant cause ou un tiers ? Dans le premier cas, le bail même sans date certaine lui sera opposable. Dans le second, il ne pourra lui être opposé qu'autant qu'il aura date certaine.

Dans la doctrine qui a prévalu sur ce point, l'ayant cause à titre particulier n'est, comme on sait, tenu des obligations de son auteur qu'autant que celles-ci ont trait à la chose acquise et qu'elles sont antérieures à l'acquisition. Il en résulte que les ayants cause à titre particulier eux-mêmes passent dans la catégorie des tiers par rapport aux intéressés vis-à-vis de qui ils ne prouvent pas leur antériorité. Dès lors ces derniers sont en droit d'exiger que les actes qu'on leur oppose aient date certaine.

Or, cette situation étant celle de l'expropriant, celui-ci se trouve être un tiers. Considéré comme acquéreur il ne devrait être tenu de respecter les

baux qu'autant qu'on lui justifierait qu'ils sont antérieurs à son titre. Et pour justification les baux devraient avoir date certaine (1).

Cette solution favoriserait donc les prétentions de l'administration, si les articles 1322 et 1328 étaient applicables en matière d'expropriation. Il en serait de même des articles 1743 et 1750. Il s'agit donc tout d'abord de rechercher quel était le sens et l'interprétation à donner à ces textes.

Dans une première interprétation, les auteurs qui

1. Une autre opinion a été soutenue à cette occasion que nous ne faisons que mentionner, car elle est personnelle à son auteur et contient une distinction qui ne paraît reposer sur aucun texte ; elle a pour auteur M. Cabantons et est développée dans une note du *Journal du Palais*, 54. 2. 1, sous l'arrêt de Cassation du 16 mai 1854. Il prétend que ne doivent être considérés comme tiers, parmi les successeurs particuliers ou créanciers des souscripteurs d'un acte sous seings privés, que ceux d'entre eux qui, soit en vertu de la loi, soit en vertu d'une convention, sont investis en leur propre nom de droits réels ou personnels dont l'existence ou les effets seraient incompatibles avec l'acte qu'on leur oppose. En dehors de cette incompatibilité, les acquéreurs à titre particulier seraient des ayants cause à l'égard desquels l'acte sous seings privés émané de leur auteur ou débiteur ferait pleine foi de sa date, indépendamment de toute circonstance étrangère. Dans ces conditions toute la question se réduit à savoir si le droit des locataires est inconciliable avec celui que l'expropriant tient de la loi, autrement dit l'existence du bail fait-il obstacle à la prise de possession de l'immeuble. L'auteur concluait que non en se fondant sur ce que l'article 21 de la loi du 3 mai 1841 déclare que le droit du locataire ou celui du fermier est transporté du jour du jugement d'expropriation de la chose sur le prix. Cela étant, le droit à la prise de possession étant parfaitement conciliable avec celui du locataire à une indemnité, l'auteur déclarait l'expropriant ayant cause des propriétaires et sans droit par conséquent pour récuser la date du bail sous seings privés.

prétendent que l'administration expropriante n'est pas un tiers relativement au locataire par bail sous seings privés, mais bien un ayant cause, se contentent de déclarer que les dispositions des articles 1743 et 1750, autorisant l'acquéreur à opposer le défaut de date certaine du bail au locataire ou fermier du vendeur, ont été inspirées par cette idée que l'acquéreur est un tiers et non un ayant cause. Dans ces conditions, étant admis que l'administration n'est pas un tiers dans le sens des articles 1322 et 1328 du Code civil, il en résulterait qu'elle ne serait pas non plus un acquéreur dans le sens des articles 1743 et 1750 du Code civil. La première démonstration entraînerait la seconde.

Dans l'opinion où on admet que l'expropriant est un tiers par rapport au locataire et que les articles 1743 et 1750 du Code civil sont indépendants des articles 1322 et 1328 et formant un droit spécial pour le contrat de louage, la même question se pose pour les articles 1743 et 1750 du Code civil et pour les articles 1322 et 1328. C'est de savoir si ces articles sont applicables en matière d'expropriation. En ce qui concerne les premiers cela revient à se demander si l'expropriant est un acquéreur au sens où l'entend la loi dans ces deux textes. La solution que donnent ces articles est inspirée par cette idée que de droit commun et en principe, le locataire ou fermier ne peut pas être évincé par le nouvel acqué-

reur ; son droit met obstacle à l'exercice de l'acquéreur. Cela étant, il est tout naturel que ce droit ne puisse lui être opposable qu'autant que le titre sur lequel il est fondé aura acquis date certaine.

Reste à savoir si pareille disposition écrite pour un acquéreur ordinaire peut être invoquée par l'expropriant. Non, répond-on en s'appuyant sur l'article 684 du Code de procédure civile et sur l'article 1750 lui-même qui décharge l'acquéreur de tous dommages-intérêts au cas où le bail n'est pas fait par acte authentique ou n'a pas acquis date certaine. On raisonne ainsi : l'article 1750 n'a été écrit que pour le cas de vente *volontaire*, la preuve c'est que même au cas de vente par adjudication sur saisie immobilière, la loi lui a substitué une autre disposition beaucoup moins rigoureuse et permettant aux créanciers et à l'adjudicataire de demander l'annulation des baux n'ayant pas acquis date certaine avant le commandement et au juge de la prononcer.

Pareille disposition part d'un point de vue diamétralement opposé au précédent. Dans le premier cas, les baux ne remplissant pas les conditions prescrites ne sont pas opposables. Ils n'existent pas pour l'acquéreur. Dans le second, ils existent et lui sont opposables ; la preuve, c'est qu'il doit les faire annuler et que le juge n'est même pas tenu de prononcer l'annulation, il a un pouvoir d'appréciation. Et alors l'argument *a fortiori* suivant s'impose : si déjà le

législateur a établi une différence aussi profonde au point de vue qui nous occupe entre la vente volontaire et la vente forcée, comment aurait-il pu assimiler la première avec l'expropriation qui en diffère si profondément ?

Mais il existe encore des arguments plus directs et aussi décisifs pour faire écarter l'application des articles 1743 et 1750 quand il s'agit d'expropriation. « Puisque, dit fort bien M. Cabantons, les dispositions des articles 1743 et 1750 sont uniquement fondées sur l'obligation où est l'acquéreur de respecter et de maintenir la jouissance du locataire ou fermier, il s'ensuit qu'elles sont étrangères à tous les cas dans lesquels cette obligation cesse d'exister, qu'elles ne sauraient être invoquées par tout successeur qui tient directement de la loi le droit d'expulser directement le locataire ou fermier. Or, telle est précisément la situation de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Les articles 17, 18, 21 et 39 de la loi du 3 mai 1841, démontrent que l'administration peut prendre libre possession de l'immeuble exproprié nonobstant le droit des locataires ou fermiers comme elle peut le faire nonobstant tout droit réel quelconque. Cette faculté lui est donnée par la loi elle-même sans distinction entre le cas où le bail aurait date certaine et celui où il ne l'aurait pas ; entre le cas où le bail contiendrait la réserve d'expulsion du fermier ou locataire au profit de l'acquéreur

et celui où il ne présenterait aucune clause semblable. »

Aussi les auteurs qui considèrent que l'expropriant est un tiers dans le sens de l'article 1328 écartent l'application de cet article en disant que l'expropriant avant d'être acquéreur est expropriant et qu'en cette qualité, il est tenu d'indemniser tous ceux qui souffrent dans leurs droits par le fait de l'expropriation (1). Et ils justifient cette opinion par le raisonnement suivant : le locataire a un bail sous seings privés opposable au bailleur. Si celui-ci vend l'immeuble, le locataire a un recours contre lui au cas d'expulsion. Par conséquent, le locataire peut être tranquille en toute hypothèse ; si son bailleur est solvable, peu lui importe d'être muni d'un titre ayant date certaine ; dans tous les cas, il aura garantie, il sera ou maintenu en jouissance ou indemnisé. Si le bailleur vient à faire de mauvaises affaires et que l'immeuble soit saisi, le locataire aura encore la ressource de l'article 684 du Code de procédure civile.

En sera-t-il de même en matière d'expropriation ? Évidemment non ; actionné par le locataire en indemnité pour résiliation, le propriétaire invoquera,

1. Clamageron. En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le locataire peut-il invoquer des beaux sous seings privés n'ayant pas date certaine ? (*Revue pratique*, t. I, p. 80 et suiv.)

et à juste titre, la force majeure ; il n'a en effet pas dépendu de lui de subir l'expropriation ou d'y échapper.

Alors que resterait-il au locataire si l'expropriant lui refusait toute indemnité ? Celle-ci aurait donc sa source et sa raison d'être dans le droit de recours contre le propriétaire qu'enlève au locataire l'expropriation ; cela en serait la contre-partie. Aussi, les auteurs qui raisonnent ainsi déclarent-ils inutile de rechercher dans la loi de 1841 une dérogation *expresse* à l'article 1328. A leurs yeux, cette dérogation résulte de la nature des choses, du principe même de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et ils prétendent trouver dans le texte des articles 21 et 39 la preuve de cette affirmation ; de ces textes il résulterait clairement qu'une indemnité est due pour toute espèce de bail enregistré ou non. Dans les articles 48 et 49, ils voient la preuve que le législateur a voulu adoucir autant que possible les formes de cette mesure « souvent utile, quelquefois nécessaire, mais toujours rigoureuse » qu'est l'expropriation. Aussi, en confiant au jury, d'une part le soin de juger de la sincérité des titres et de l'effet des actes qui seraient de nature à modifier l'évaluation de l'indemnité et en lui permettant, en cas de contestation sur le point de savoir si une indemnité est due, de fixer celle-ci comme si elle était due sans s'arrêter à la contestation, la loi aurait voulu faire du

paiement de l'indemnité une question de bonne foi appréciée d'après les règles du bon sens et non d'après celles plus rigoureuses du Code civil.

Pour écarter, en matière d'expropriation, l'application des articles 1743 et 1750, dans l'opinion d'après laquelle l'expropriant serait un ayant cause de l'exproprié et non un tiers, on soutient, comme nous l'avons vu, que sans tenir compte ni des baux, ni des droits réels l'administration peut prendre possession de l'immeuble ; que c'est là un droit qu'elle tient de la loi, mais celle-ci ne le lui confère que sous la condition du paiement préalable d'une indemnité. Et cette condition lui est imposée sans distinguer suivant que le bail qu'on lui oppose a ou non date certaine. « Elle ne peut pas plus exciper, dit M. Cabantons, du défaut de date certaine pour échapper à l'obligation de cette indemnité que les locataires ou fermiers ne peuvent exciper contre elle de l'existence de date certaine ou de l'absence de réserve d'expulsion pour échapper à l'obligation de désemparer l'immeuble exproprié. Les articles 1743 et 1730 du Code civil forment un tour indivisible ; leurs dispositions sont étroitement corrélatives l'une de l'autre. C'est parce que l'acquéreur est forcé de subir la jouissance du locataire avec date certaine et sans clause d'expulsion, qu'il est autorisé à expulser sans indemnité le locataire dont le bail n'a pas date certaine. Tout successeur qui est affranchi de la charge

qu'impose l'article 1743, est, par cela même, privé du bénéfice qu'accorde l'article 1750. » Conclusion : l'administration ayant le droit d'évincer les locataires même avec date certaine est tenue d'indemniser même les locataires sans date certaine. Cette conclusion est corroborée par deux ordres d'arguments : les uns tirés des différences qui séparent la vente pour laquelle ont été écrits les articles en question et l'expropriation, les autres, des difficultés pratiques qui résulteraient de l'adoption de l'opinion contraire.

L'expropriation diffère, en effet, à des points de vue multiples d'une cession ordinaire. Indépendamment de leurs causes qui sont différentes, l'une dérivant de la volonté des parties, l'autre imposée par la loi, quelle que puisse être la volonté contraire de l'exproprié ; le vendeur qui n'a pas stipulé la faculté de rachat ne peut jamais obliger l'acheteur à lui rétrocéder le bien vendu ; au contraire, l'exproprié, quand les terrains ne reçoivent pas la destination d'utilité publique pour laquelle ils ont été pris, peut en exiger la remise sous certaines conditions déterminées par la loi.

De même l'acheteur prend l'immeuble¹ vendu avec tous les droits réels qui le grèvent, il est obligé de subir indéfiniment ceux de ces droits qui constituent des démembrements de la propriété et ne peut s'affranchir des privilèges et hypothèques qu'au

moyen de la purge et en risquant d'être dépossédé à la suite d'une surenchère.

L'expropriant, lui, reçoit l'immeuble exproprié franc et quitte des droits réels proprement dits, aussi bien que des privilèges et hypothèques, sans autre formalité que la transcription, sans qu'aucune surenchère soit possible et sous la seule condition d'indemniser pécuniairement les divers ayants droit.

Autant de différences qui montrent que les règles applicables à la vente ne le sont pas nécessairement à l'expropriation. D'ailleurs, indépendamment de ces différences, la loi sur l'expropriation ne fait nullement de distinction entre les baux, selon qu'ils ont ou n'ont pas date certaine et de nombreuses dispositions de la loi de 1841 sont inconciliables avec les articles 1743 et 1750 du Code civil.

On a cherché à tirer argument du silence de la loi en faveur de l'opinion favorable à l'administration. La question se ramène donc alors à celle de savoir si un texte est nécessaire pour écarter l'application de l'article 1750 du Code civil, cet article formant le droit commun de la matière.

Mais, répond-on, s'il forme le droit commun ce ne peut être que celui des acquéreurs et non celui des expropriants et nous venons de voir combien les uns diffèrent des autres. Et si l'article 1750 était applicable à l'exproprié, l'article 1743 devrait être opposable à l'expropriant à raison de l'identité des motifs

et par suite de l'étroite corrélation existant entre ces deux articles. Or, personne n'admet que l'article 1743 soit opposable à l'administration, ce qui aurait pour résultat de faire manquer son but à l'expropriation.

Non seulement, donc, le silence de la loi de 1841 sur l'application de l'article 1750 du Code civil suffit pour la faire écarter, mais encore plusieurs de ses dispositions sont virtuellement incompatibles avec ce texte. Il en est ainsi en particulier des articles 21 et 39, comme nous l'avons déjà vu. Si, en effet, la distinction proposée entre les locataires ou fermiers selon que leurs baux auraient ou non date certaine, était admise, il résulterait de ces deux articles que les locataires dont les baux n'auraient pas date certaine auraient intérêt à ce que le bailleur ne fît pas la déclaration que la loi lui prescrit de faire : car, non déclarés par lui, l'indemnité resterait à sa charge et il ne pourrait pas leur opposer le défaut de date certaine. Déclarés, au contraire, ils n'auraient droit à rien contre lui car la loi le décharge expressément par l'article 39, ni contre l'administration qui leur opposerait le défaut de date certaine. Un pareil résultat condamne l'assimilation préconisée. Elle la condamne d'autant plus que l'application de l'article 1750 ne peut jamais aboutir à un résultat aussi inique que celui que nous venons d'exposer. Sans doute, dans l'hypothèse prévue dans cet article, si le bail n'est pas fait par acte authentique ou n'a pas

date certaine, l'acquéreur peut expulser le preneur sans être tenu d'aucuns dommages et intérêts. Mais tout le monde est d'accord pour admettre que si l'acquéreur n'en est point tenu, le bailleur en reste chargé. La loi du 3 mai 1841 au contraire déclare expressément le bailleur déchargé de toute indemnité lorsqu'il a fait connaître ses locataires ou fermiers dans les délais prescrits.

A cela la Cour de Paris, dans son arrêt, opposait qu'en prescrivant au propriétaire de faire connaître à l'administration ses locataires et fermiers, le législateur n'avait eu en vue que d'accélérer le marché de la procédure d'expropriation, qu'il s'agissait là d'une mesure introduite dans l'intérêt de l'administration et n'ayant pu avoir pour but et pour effet de déroger au droit commun.

Mais si la disposition de l'article 21 qui fixe un délai peut constituer une mesure d'administration, il ne saurait en être de même de la disposition du même article qui porte que le propriétaire, faute d'avoir fait connaître le locataire, restera seul chargé des indemnités qui pourront être dues à ces derniers. Il s'agit bien là incontestablement d'une règle de fond. Il en est bien de même de celle de l'article 39 suivant laquelle, si le propriétaire a déclaré ses locataires ou fermiers, le jury doit prononcer des indemnités distinctes en leur faveur.

Encore une fois, les articles 1743 et 1750 du Code

civil forment le droit commun des cas d'acquisition volontaire, mais ils sont étrangers, non seulement par leur texte, mais encore par leur esprit aux acquisitions par voie d'expropriation. Dans ces conditions il suffit qu'ils ne soient ni rappelés ni reproduits dans la loi de 1841 pour qu'ils soient inapplicables; elle les a omis parce qu'ils sont étrangers à la matière qu'elle régit. Ainsi s'explique le silence que cette loi a gardé à cet égard.

La solution à laquelle aboutit l'argumentation qui précède est en outre la plus équitable. Il est juste qu'en cas d'expropriation, le propriétaire qui a fait les déclarations prescrites par la loi, soit déchargé de toute indemnité envers ses fermiers et locataires puisqu'il est dépouillé et qu'il n'a pu fixer le prix; mais il serait souverainement injuste que l'administration ainsi substituée par la loi à ses engagements vis-à-vis d'eux, pût établir entre eux une distinction que lui-même ne pourrait pas faire et n'accorder l'indemnité qu'à ceux qui auraient des baux munis de date certaine. Et dans le cas où il n'a pas fait les déclarations exigées par le législateur, il est juste qu'il subisse les conséquences de sa faute et qu'à cette occasion les locataires ou fermiers ne soient pas mieux traités qu'ils ne l'auraient été si le propriétaire s'était conformé à la loi en effectuant les déclarations prescrites, ce qui aurait lieu, ainsi que nous l'avons vu plus haut, dans le système contraire.

Cette différence de traitement n'est pas la seule conséquence bizarre et anormale de ce système, et ce n'est pas seulement avec les articles 21 et 39 de la loi du 7 mai 1841 qu'il se trouve en contradiction, c'est encore avec les articles 48 et 49 d'après lesquels il appartient au jury de juger de la sincérité des titres et de l'effet des actes qui seraient de nature à modifier l'évaluation de l'indemnité et au tribunal d'apprécier l'existence du droit à une indemnité.

Si on distinguait suivant que le bail aurait ou non date certaine, il arriverait que, quand on discuterait sur le chiffre de l'indemnité due au propriétaire de l'immeuble, celui-ci pourrait opposer librement à l'administration un bail sous-seing privé sans date certaine pour établir des locations très avantageuses. Il appartiendrait alors au jury d'apprécier.

Au contraire, s'il s'agissait d'établir de la part du locataire le droit à indemnité que lui contesterait l'administration, l'affaire devrait être portée devant le tribunal qui repousserait *de plano*, sans examen préalable l'acte non enregistré. Il y aurait là un résultat choquant puisque un même acte pourrait ou ne pourrait pas être opposé selon qu'il serait invoqué par le propriétaire et le locataire,

Autre résultat analogue. Un locataire, muni d'un bail enregistré pour un temps quelconque, pourrait invoquer un renouvellement de bail pour dix ou vingt ans, sans être astreint à justifier d'un acte

ayant date certaine. En effet, il s'agit alors uniquement d'évaluation, l'administration ne pouvant pas contester le droit à indemnité, le jury est juge de la sincérité des titres dont dépend l'importance de l'indemnité.

Au contraire, si le défaut de date certaine porte sur le titre primitif et non sur le renouvellement du bail, le locataire se trouve évincé.

Toute cette discussion roule sur les dangers de fraude auxquels serait exposée l'administration si elle était obligée de tenir compte de toutes les locations qu'elles aient ou non date certaine. Aussi, tout le monde est-il d'accord et nous verrons que c'est la manière de voir qu'adoptera la jurisprudence, pour admettre qu'elle n'est pas obligée d'accepter comme sincères et inattaquables tous les baux qui lui sont présentés. Elle n'est pas tenue d'indemniser des locataires ou fermiers dont les titres seraient évidemment antidatés. Mais il y a une différence sensible entre les deux situations suivantes : être affranchie de toute obligation d'indemniser par cela seul que le bail n'a pas date certaine, ou être admise à prouver la fraude si elle en excipe, pour échapper à cette obligation.

Dans l'opinion où on reconnaît au locataire le droit à indemnité, même s'il a un titre sans date certaine, on réserve à l'administration, le droit de prouver l'antidate par analogie avec la situation

créée par l'article 684 du Code de procédure civile en matière d'expropriation privée. Cette analogie de solution s'impose par identité de raison. Si l'administration estime que les baux sans date certaine sur lesquels sont fondées les demandes en indemnité des locataires ou fermiers sont antidatés ou frauduleux, elle en poursuivra l'annulation devant le tribunal, par application des articles 48 et 49 précités de la loi du 3 mai 1841.

D'ailleurs, ainsi qu'on l'a montré (1), les dangers de fraude n'étaient pas aussi grands qu'on s'était plu à le soutenir. Car, la question se pose ordinairement dans les termes suivants : ou le locataire sans bail ayant date certaine est en possession ou il ne l'est pas. Le jury ayant fixé une indemnité éventuelle, on va devant le tribunal pour faire décider si cette indemnité est due.

On a beau faire abstraction du bail écrit, quand le locataire est en possession il y a un fait que l'administration ne peut pas nier, celui de la possession. Il suppose au moins un bail verbal. Or, celui-ci, même fait sans écrit ne doit prendre fin qu'après un congé donné en observant les délais fixés par l'usage de lieux. En déclarant nul ce bail, le tribunal prive le locataire du droit que lui reconnaît l'article 1736 de prolonger sa location pendant la durée de ce délai.

1. *Revue pratique, loc. cit.*, p. 86 et 87.

En compensation une indemnité devrait lui être allouée dont le chiffre devrait être fixé par le jury. Mais alors le principe du droit à indemnité est certain, il ne s'agit plus que de la fixation de son chiffre. il appartiendrait donc au jury de décider seul et souverainement de la sincérité du titre. En conférant au tribunal seul le droit de se prononcer, on a pu dire qu'il y avait une fausse application de l'article 49 de la loi de 1841.

De sorte que, en réalité, le système d'après lequel l'administration peut refuser de tenir compte d'un bail sans date certaine n'a d'utilité que pour le cas très rare où le locataire n'occupe pas les lieux, soit par lui, soit par ses représentants. Mais alors sur quoi pourrait-il baser sa demande en indemnité ? On ne pourra invoquer ni déplacement d'industrie, ni rupture des relations, ni suspension des affaires, ni frais d'une installation nouvelle, qui sont les éléments ordinaires des réclamations. « L'avantage d'un loyer très faible ? Mais alors il faut avouer que la fraude est bien peu à craindre, car le propriétaire sera le premier à ne pas vouloir déprécier son immeuble en signant un bail au-dessous de sa véritable valeur locative... Si le bail est avantageux au propriétaire seul, il est clair que le locataire n'y saurait puiser un titre d'indemnité. S'il est avantageux au locataire seul, il sera nécessairement contrôlé par le propriétaire ou plutôt il ne sera pas signé, puis-

qu'on suppose un acte concerté frauduleusement entre les parties. Que s'il est avantageux à la fois au propriétaire et au locataire, cette double circonstance suppose le locataire en possession » (1), et dès lors nous avons vu quelle solution s'impose. Dans tous les cas il appartient au jury en examinant les titres de tenir la balance égale en faveur des intérêts privés et des intérêts généraux.

En présence de tels arguments, la Cour de cassation fut amenée à modifier la jurisprudence qu'elle avait inaugurée en 1847 et ce dans les circonstances suivantes. Par un arrêt du 30 août 1858 (2) la Cour de Grenoble avait décidé conformément à l'argumentation que nous venons de développer que les dispositions spéciales de la loi de 1841, en particulier celles contenues dans les articles 21 et 39 avaient dérogé aux règles du droit commun établies par les articles 1328 et 1750 du Code civil. Et elle avait conclu que, dans ces conditions, il ne suffisait pas qu'un bail n'eût pas de date certaine à l'égard des tiers pour que l'expropriant fût dispensé d'indemniser le locataire ou fermier lorsque, d'ailleurs, il était constaté ou reconnu que ce bail avait été passé de bonne foi et sans fraude. La société expropriante, dans l'espèce, la compagnie des chemins de fer du Dauphiné intenta un pourvoi en se basant sur l'arrêt

1. *Revue critique*, loc. cit.

2. S. 58. 2. 211 ; P. 58. 426 ; D. 58. 2. 82.

de la Cour de cassation du 2 février 1847 (1). Sur ce pourvoi, la Cour de cassation rendit l'arrêt ci-après, qui a fixé la jurisprudence d'une façon définitive sur le point que nous venons d'étudier :

« Attendu que la loi du 3 mai 1841, en traçant les formes et conditions de l'expropriation pour cause d'utilité publique, a voulu assurer, non seulement aux propriétaires expropriés, mais encore aux autres intéressés, notamment aux locataires et fermiers, toutes les garanties d'une juste et préalable indemnité; qu'il résulte des articles 21 et 39 de la dite loi, que l'expropriant est substitué au propriétaire, quant à l'indemnité due à raison de l'inexécution des baux, pourvu que la déclaration du propriétaire, faisant connaître les droits des locataires et fermiers, ait lieu dans les formes et délais voulus par la loi; qu'en effet, l'article 21 de la loi précitée veut que le propriétaire, dans la huitaine de la notification du jugement d'expropriation, appelle et fasse connaître à l'administration ses fermiers et locataires, et qu'à défaut de le faire il reste seul chargé envers eux des indemnités auxquelles ils auraient droit; attendu qu'il résulte clairement de cette disposition que les propriétaires en s'y soumettant, sont désormais affranchis des conséquences d'une dépossession qui

1. D. 47. 1. 73; S. 47. 1. 280. — Paris, 16 mai 1854, Pignot S. 54. 2. 345; D. 55. 2. 54. — Lyon, 16 mars 1855; S. 55. 2. 236; D. 55. 2. 217.

ne procède pas de leur fait et que l'expropriant est tenu en leur lieu et place, d'indemniser, comme ils auraient été obligés de le faire eux-mêmes, les dits fermiers et locataires, au même titre et de la même manière, du préjudice résultant de l'expropriation ; attendu que ces dispositions spéciales de la loi d'expropriation pour cause d'utilité publique dérogent, en ce point, aux règles du droit commun, telles qu'elles sont formulées aux articles 1328 et 1750 du Code civil ; qu'il ne suffit donc pas qu'un bail, à défaut d'enregistrement, ou de l'une des circonstances déterminées par la loi, n'ait pas date certaine à l'égard des tiers, pour que l'expropriant soit dispensé de l'obligation d'indemniser le fermier ou locataire, lorsque d'ailleurs ce bail a été passé de bonne foi et sans fraude, ce qu'il appartient aux tribunaux d'examiner ; attendu en fait, qu'il est constaté par l'arrêt attaqué que les dénonciations prescrites au propriétaire ont été effectuées, que la sincérité et la preuve dudit bail résultent de tous les documents et circonstances de la cause, que l'arrêt attaqué n'a violé aucune disposition de la loi (1). »

Telle est la solution constamment suivie depuis cet arrêt. D'ailleurs, la loi de 1872 qui a prescrit l'enregistrement des locations verbales a encore diminué

1. Cass., 17 avril 1861. — Louvat, S. 61. I. 497 ; D. 61. I. 145.
— Paillard de Villeneuve. — *Gaz des trib.*, 19 mai 1854.

les dangers que l'on redoutait. Il est en effet depuis cette date facile d'établir la régularité de ces locations.

Nous avons ainsi établi : que les locataires avaient droit à une indemnité par suite du seul jugement d'expropriation, leur bail étant résolu par cet acte ; qu'ils avaient droit à indemnité quelque fût le titre dont ils sont porteurs, que celui-ci ait ou non date certaine. Il nous reste à déterminer si le jugement d'expropriation seul produit cet effet et si les autres actes et conventions qui peuvent intervenir entre l'expropriant et le propriétaire devront avoir le même effet par rapport aux baux. Cela fera l'objet du chapitre suivant.

CHAPITRE V

SI LES ACTES INTERVENUS ENTRE L'EXPROPRIANT

ET LE PROPRIÉTAIRE, AUTRES QUE LE JUGEMENT D'EXPROPRIATION ONT POUR EFFET DE RÉSOUDRE LES BAUX

Nous avons vu au chapitre 2 que la Cour de cassation avait décidé que le jugement de donner acte avait pour effet immédiat et nécessaire de résoudre les baux dont pouvait être grevé l'immeuble exproprié.

Il ouvrait par suite aux locataires la faculté de demander, à l'expiration du délai fixé par l'article 55 de la loi du 3 mai 1841 le règlement de l'indemnité qui leur est due, malgré l'engagement que prendrait l'expropriant de maintenir les baux jusqu'à leur expiration. Mais l'arrêt en question laissait non solutionnées diverses questions connexes. Celle par exemple de savoir si la cession amiable produirait le même effet ; si au cas de réquisition d'emprise totale quand une portion seulement de l'immeuble était nécessaire pour l'exécution des travaux, la résolution

des baux avait lieu pour le tout ou seulement pour la partie exigée par les travaux — une question analogue se posait au cas où les locataires auraient demandé et obtenu d'être indemnisés de la totalité des lieux loués tandis que le propriétaire n'aurait pas requis leur expropriation intégrale. Cette dernière question n'a jamais, à notre connaissance, fait l'objet de décisions de jurisprudence, aussi nous contentons nous de la formuler et de la signaler — Tels sont les points que nous allons examiner dans le présent chapitre.

En ce qui concerne *la cession amiable* faite en vue des travaux dont l'utilité a été antérieurement déclarée, du moment où cette cession résulte d'un acte notarié enregistré, publié et transcrit avec la même exemption de droits et dans la même forme qu'un jugement d'expropriation, la jurisprudence lui attribue le même effet résolutoire, par rapport aux baux, qu'au jugement d'expropriation lui-même. La chose n'alla cependant pas sans difficultés.

Un arrêt de la Cour de Paris du 14 août 1863 (1) avait écarté l'assimilation entre la cession amiable et le jugement d'expropriation, en se fondant sur ce que le recours au jury d'expropriation ne peut avoir lieu, soit de la part du propriétaire, soit de la part de toutes les parties intéressées qu'au seul cas d'expro-

1. D. 64.1.442.

priation pour cause d'utilité publique. Après avoir constaté que l'expropriation ne peut être prononcée qu'après l'accomplissement des formalités exigées par l'article 2 et par le titre 11 de la loi du 3 mai 1841 et que dans l'espèce, la déclaration d'utilité publique n'avait pas été suivie de l'arrêté de cessibilité, la Cour ajoutait : « Considérant qu'en dehors des formes et conditions voulues par l'article 14, toute cession faite par le propriétaire à l'administration, même en vue d'expropriation pour cause d'utilité publique, n'est qu'une aliénation volontaire qui ne peut préjudicier aux droits des tiers, et que ceux-ci ne sauraient être dépossédés sans l'accomplissement de toutes les conditions voulues par l'expropriation du propriétaire lui-même : qu'il suit de là que s'ils ne sont pas liés par une pareille cession, ils ne peuvent pas davantage en exciper pour se placer sous le coup d'une prétendue expropriation pour cause d'utilité publique, et réclamer la formation d'un jury chargé de fixer l'indemnité qui leur serait due ; qu'avant comme après cette cession, leurs droits sont les mêmes, et qu'il n'y a rien de changé que la personne du propriétaire. »

La Cour de Paris concluait que les locataires n'étaient pas parties intéressées dans une instance en expropriation pour cause d'utilité publique et qu'ils étaient dès lors sans qualité aux termes de l'article 14 de la loi du 3 mai 1841 pour demander la formation d'un jury.

Cet arrêt fut cassé par la Chambre civile de la Cour de cassation pour incompétence. Aux termes de la décision de la Cour suprême, la Cour de Paris, appelée à statuer en Chambre du conseil sur une demande en désignation d'un jury spécial pour la fixation d'une indemnité d'expropriation, devait se borner à y faire droit, sauf au jury, s'il s'élevait devant lui un litige sur le fond du droit ou sur la qualité des réclamants, à procéder comme il est dit à l'article 39 de la loi de 1841. Mais la Cour, en l'absence des formes et des garanties de la juridiction contentieuse, ne pouvait sans exéder les bornes de la juridiction limitée qui lui est confiée en pareil cas, et sans violer la loi en la matière, trancher des questions affectant le fond du droit, comme elle l'avait fait en déniant à la cession intervenue dans l'espèce, les effets d'une expropriation consommée et aux demandeurs la qualité des parties intéressées à s'en prévaloir pour requérir la désignation d'un jury spécial.

La question ne tarda pas à se représenter devant la même Cour d'appel qui, à la date du 29 juillet 1864 rendait un arrêt aux termes duquel elle déclarait que de droit l'article 19 de la loi de 1841 assimile par leurs effets les conventions amiables, passées et publiées conformément aux dispositions de cette loi, au jugement d'expropriation. « En rapprochant l'article 19 des articles 15, 16 et suivants, disait l'arrêt,

on reconnaît que cette assimilation est complète ; que le contrat d'acquisition confère à l'expropriant les mêmes droits que le jugement d'expropriation ou de donner acte et par conséquent lui impose les mêmes obligations. »

A l'objection basée sur l'article premier d'où il résulte que l'expropriation pour cause d'utilité publique s'opère par autorité de justice, l'arrêt répondait que l'intervention de la justice était nécessaire en effet, lorsque le propriétaire refusait son consentement à la cession ou lorsqu'il n'y avait pas accord sur le prix. Mais cette intervention était inutile lorsque le propriétaire donnait son consentement complet tant sur la cession que sur le prix.

La question ne tarda pas à être portée à nouveau devant la Cour de cassation qui, cette fois, se prononça de la façon la plus catégorique. Mais le débat ne fut pas engagé sur l'effet du jugement d'expropriation ou de la cession amiable par rapport aux baux. L'administration ne remettait pas en question la jurisprudence qui avait condamné sa prétention d'échapper, en continuant les baux, à l'indemnité d'éviction. Dans l'hypothèse soumise à la Cour suprême, elle soutenait que l'expropriation autorisée par le jugement déclaratif ne s'étendait pas aux immeubles occupés par les locataires et que s'ils avaient été compris dans son acquisition amiable c'était en dehors des nécessités de l'expropriation

dont l'étendue était déterminée par le décret. Elle en concluait que le jury désigné à la requête des locataires était incompétent puisqu'il ne s'agissait pas d'expropriation. Si cette manière de voir avait été admise, les locataires auraient dû être déclarés mal fondés dans leur action en indemnité basée sur la résolution immédiate des baux. En effet, dans les motifs d'un arrêt antérieur (1), la Cour de cassation avait paru admettre que les locataires ne sont admis à exiger leur dépossession avec indemnité que quand l'acquisition amiable a eu lieu en vertu d'un décret déclarant l'utilité publique. C'est alors seulement que cette acquisition place les locataires sous le coup d'une dépossession toujours imminente, malgré les engagements de l'administration, engagements sans valeur puisqu'ils sont en opposition avec l'intérêt public qui a motivé ce décret. Cette dépossession au contraire n'est à pas redouter quand le contrat amiable ne se rattache pas au décret car alors l'administration a non seulement le droit de continuer les baux, mais elle en est tenue.

« La jurisprudence, portait le pourvoi, qui accorde aux locataires le droit de provoquer la fixation d'indemnités à leur profit, lorsque l'immeuble a passé dans les mains de l'administration, n'a jamais reconnu ce droit aux locataires d'immeubles ou des parties

1. 20 janvier 1864, D, 64. 1.443 précité,

d'immeubles qui ne sont pas atteints par l'expropriation.

« En l'absence d'une déclaration régulière d'utilité publique directement applicable à l'immeuble et dont la transmission de propriété soit la conséquence, il n'existe qu'une vente amiable qui ne peut préjudicier aux droits des tiers, ceux-ci, locataires ou autres ne sauraient être dépossédés. » Et puisqu'ils ne peuvent être contraints d'abandonner les lieux, ils ne sauraient demander qu'on fixe à leur profit une indemnité, comme s'ils étaient sur le coup d'une expropriation. Peu importe sous ce rapport que le contrat amiable ait été affranchi des droits de timbres et d'enregistrement pour la totalité du prix, c'est-à-dire sans distinction entre la partie des immeubles comprise dans l'expropriation et l'autre qui y échappe. « On ne doit voir, concluait-on, que le contrat en lui-même, abstraction faite des formalités extrinsèques qui l'ont suivi. »

Les adversaires au contraire soutenaient que les formalités d'expropriation une fois remplies à l'égard d'un immeuble, le droit de propriété est définitivement converti en un droit à indemnité sans qu'on ait à se préoccuper de savoir dans quelle mesure cet immeuble sera nécessaire pour l'exécution des travaux. La propriété devait être protégée contre « la mobilité des appréciations administratives » Et on concluait en conséquence que le contrat amiable

tenait lieu dans l'espèce d'arrêt de cessibilité.

Voici maintenant les termes dans lesquels s'est prononcée la Cour de cassation (1). Nous les reproduisons textuellement à raison de leur netteté et de leur importance pour la question qui nous occupe.

« Attendu, en droit, que c'est un principe certain et désormais hors de toute contestation que le jugement d'expropriation *ou la cession amiable qui en est l'équivalent*, lorsqu'elle a été précédée d'une déclaration d'utilité publique, a pour effet immédiat et nécessaire de résoudre les baux, comme tous les droits dont eût été grevé l'immeuble exproprié, et par suite, d'ouvrir au profit des locataires le droit à une indemnité d'éviction. »

Après avoir constaté qu'il y a eu en réalité expropriation pour la totalité des immeubles, mais prise de possession seulement d'une partie, l'arrêt continue : « Mais attendu que c'est à l'expropriation légalement prononcée et non au fait matériel de la dépossession actuelle que s'attachent et la résolution des baux comme de tous les droits dont peut être grevé l'immeuble exproprié et le droit pour le locataire de réclamer immédiatement une indemnité ; que les déclarations par lesquelles l'administration s'engage à maintenir les baux jusqu'à l'expiration ne saurait

1. Chambre civile, 2 août 1865, D. 65, 1. 258.

suspendre ou empêcher les effets légaux de l'expropriation; qu'éventuellement subordonnée aux exigences de l'intérêt public qu'il ne dépend de personne de compromettre, ces déclarations seraient à l'occasion et suivant les nécessités des travaux d'utilité publique, non obligatoires pour l'administration; que par cela même elles ne sauraient lui conférer le droit de retenir les locataires malgré eux dans les lieux loués; que le bail résolu pour l'expropriant *par l'effet du jugement et du contrat amiable* qui lui a transmis la propriété, est également résolu de plein droit pour les locataires, et qu'en *l'absence d'un contrat nouveau qui le ferait revivre du consentement de toutes les parties*, il répugnerait au principe d'égalité qui, à défaut de conventions contraires, est dominant dans tout contrat synallagmatique, que l'administration pût, en s'abstenant de procéder à l'éviction, obliger les locataires à rester dans les lieux loués jusqu'à l'expiration des baux. quand ceux-ci, après l'expropriation, n'ont pas incontestablement le droit, en renonçant à l'indemnité, de contraindre l'administration à les laisser en possession, etc.. »

Cette manière de voir a été constamment admise depuis et n'est plus contestée. Un arrêt de la Chambre civile l'a encore confirmée à la date du 1^{er} juin 1881 en déclarant que la cession amiable précédée d'une déclaration d'utilité publique est l'équivalent d'un jugement d'expropriation et a pour effet

immédiat et nécessaire de résoudre les baux (1).

Nous avons vu qu'une question analogue se posait en cas d'une réquisition d'emprise totale. Il s'agit alors de savoir, quand une portion seulement de l'immeuble est nécessaire pour les travaux, si la résiliation des baux se produit seulement pour le tout ou seulement pour la partie exigée par les travaux.

M. Cabantous dans la note analysée plus haut soutenait que la résiliation devait se produire pour le tout « l'acquisition intégrale, disait-il, étant dans cette hypothèse une conséquence nécessaire des dispositions de la loi du 3 mai 1841, nous estimons que les baux devraient être considérés comme résiliés pour le tout. » Cette opinion paraissait à l'auteur plus conforme à la doctrine adoptée par la Cour de cassation qui cependant n'avait pas eu encore à statuer sur la question.

La règle inscrite dans la loi du 3 mai 1841 est que l'expropriation ne peut atteindre que la portion d'immeubles directement nécessaire à l'exécution des travaux pour cause d'utilité publique. A cette règle l'article 50 apporte une espèce de dérogation, lui permettant, en certains cas, au propriétaire dépossédé partiellement de demander l'expropriation totale de son immeuble. L'acquisition ainsi réa-

1. Dans le même sens : Cass. 17 juin 1867. — Ondard : S. 70. 1. 368; D. 71. 1. 251. — 22 mars 1870 (*ibid*). — 1 juin 1881, Grosset : S. 81. 1. 381. — Paris 14 janvier 1873, Arnold. S. 73. 1. 243; D. 73. 2. 137.

lisée par l'expropriant avait été déclarée, dès 1833 (1) par la Cour de Paris sous l'empire de la loi du 16 septembre 1807 qui contenait une disposition analogue à celle de l'article 50 de la loi du 3 mai 1841, constituer une vente volontaire et n'emporter par conséquent en ce qui concerne les baux aucun des effets du jugement d'expropriation.

La Cour de cassation s'est prononcée dans le même sens, par un arrêt du 14 juillet 1847 (2) dans une espèce il s'agissait de savoir si la partie de l'immeuble acquise en vertu de l'article 50 était, comme celle atteinte directement par l'expropriation, purgée des servitudes qui la grevaient.

Dans l'affaire soumise à la Cour en 1833, le locataire exproprié subissait par suite de l'exécution des travaux le retranchement d'une portion des lieux loués, mais il se refusait à la résiliation du bail pour la portion de l'immeuble non nécessaire à ces travaux et qui avait fait l'objet, entre l'État et le propriétaire, d'une aliénation volontaire. Dans ce cas la Cour décida qu'il y avait lieu pour les tribunaux : 1° de vérifier si cette portion pouvait suffire à l'objet de la location primitive ; 2° d'examiner la nature et l'importance des travaux à exécuter par l'État pour la continuation du bail ; 3° de fixer au dit cas de continuation du bail, la diminution du prix résultant de la

1. Paris, 12 février 1833, S. 33. 2. 606. ; D. 33. 2. 192.

2. S. 47. 1. 593 ; D. 47. 1. 251.

privation de jouissance de la portion enlevée; elle a décidé enfin qu'il n'y avait pas lieu dans l'espèce, d'appliquer l'article 1722 du Code civil qui n'oblige pas le propriétaire à reconstruire la partie de la chose louée détruite par cas fortuit.

La même Cour fut saisie à nouveau de la même question sous le régime de la loi de 1841 à la date du 11 août 1862 (1), à l'occasion du redressement du boulevard Bonne-Nouvelle aux abords de la porte Saint-Denis, la Ville de Paris dut exproprier une superficie de 160 mètres environ d'un immeuble qui en occupait 1500. A la demande du propriétaire elle dut acquérir la totalité de l'immeuble : « Considérant, déclare l'arrêt, que lorsqu'un immeuble sujet à démolition pour partie seulement a été ainsi acquis en totalité, il y a lieu de distinguer, quant aux caractères et aux effets de la transmission, entre la partie comprise dans l'expropriation proprement dite et le surplus de l'immeuble; que si l'aliénation est forcée en ce qui concerne la fraction que l'expropriation fait entrer dans le domaine public, elle est purement volontaire quant à la partie acquise par l'expropriant à la demande du propriétaire ». La conséquence était facile à tirer en ce qui concerne les baux. En effet, la partie comprise dans l'expropriation arrivant à l'administration dans un but spécial de démo-

1. S. 62. 2. 417; D. 62. 2. 190.

lition, la résiliation des baux consentis par le propriétaire sur cette fraction s'impose. L'autre fraction au contraire passe aux mains de l'expropriant comme elle passerait aux mains d'un acquéreur ordinaire, « en sorte que l'expropriant étant un véritable acquéreur mis aux lieu et place du vendeur, les baux qui auraient été consentis par ce dernier *subsistent* dans les termes du droit commun entre les parties qui, dès lors, restent quant à leurs obligations et à leurs droits respectifs sous l'empire du bail et des règles générales telles qu'elles sont établies aux articles 1719 du Code civil et suivants ».

Telle est donc la solution ; mais l'acquisition totale peut être imposée non seulement par le propriétaire en vertu de l'article 50, mais aussi par l'expropriant en vertu de l'article 2 des décrets du 26 mai 1852 relatif aux rues de Paris et dont les dispositions peuvent être étendues par décret aux villes qui en font la demande. Ce texte confère à l'administration, dans tout projet d'expropriation pour l'élargissement, le redressement ou la formation des rues des villes où il est applicable, la faculté de comprendre la totalité des immeubles atteints, lorsqu'elle juge que les parties restantes ne sont pas d'une étendue et d'une forme qui permettent d'y élever des constructions salubres.

Dans une affaire relative à des expropriations opérées en vue du percement du boulevard Beaujon,

la question se posa dans ces termes. L'expropriant fit comprendre dans le jugement d'expropriation la totalité d'un immeuble qui était loué, bien qu'une très petite partie des lieux loués dût être atteinte par l'ouverture du boulevard projeté, la maison qui faisait l'objet principal de la location devait être laissée intacte. L'expropriant prétendait maintenir les locataires en jouissance jusqu'à l'expiration de leurs baux pour échapper au paiement d'une indemnité, en se basant sur ce que, pour toute la partie des lieux loués non touchée par les travaux, il y avait acquisition amiable faite à la demande du propriétaire et non expropriation. Les locataires portèrent devant les tribunaux une demande en indemnité, basée sur la résiliation de leurs locations résultant de l'expropriation de l'immeuble grevé de ces locations.

En première instance et en appel leur demande fut accueillie, mais sans que fût dégagé avec netteté le motif de cette solution. La Cour d'appel notamment soutint que la totalité de l'immeuble avait fait l'objet d'une expropriation et qu'il n'y avait pas eu réquisition d'emprise totale de la part du propriétaire, parce que la maison entière figurait au plan parcellaire, qu'elle était portée pour être expropriée dans sa totalité à l'arrêté de cessibilité et que dans le jugement, comme dans les offres faites par l'expropriant, c'est encore toute la maison qui était désignée.

Dans le pourvoi, l'expropriant soutenait qu'aucune

disposition de loi n'imposait que le caractère volontaire ou forcé de la cession, résultât de documents officiels ou d'une réquisition spéciale émanée de l'exproprié et antérieure au jugement d'expropriation.

Sur quoi la Cour de cassation donne raison à la Cour de Paris en décidant que dans la cause il avait été fait usage de la faculté établie par le décret de 1852 et que l'expropriant ayant compris la totalité de l'immeuble dans sa demande et dans le jugement d'expropriation ne saurait se plaindre de ce qu'on en ait appliqué les conséquences juridiques à la totalité de l'immeuble dont il lui a convenu d'avoir la libre disposition. Et en l'absence d'indications plus précises et de documents probants, la Cour suprême concluait que ce n'était pas sur la demande du propriétaire que l'immeuble entier avait été compris dans l'expropriation, de ce que, aux termes de l'article 50 de la loi de 1841 « la demande d'acquisition totale ne peut être formée qu'après le jugement d'expropriation et doit être adressée au jury ». Or, dans l'espèce tout avait été réglé par le jugement d'expropriation qui s'appliquait à la totalité de l'immeuble (1).

Et il en résulte que le consentement même que l'exproprié aurait donné au désir manifesté par

1. Ch. requêtes, Krauth, 9 août 1864. S. 65.1.465.

l'expropriant, non plus que l'accord qui aurait pu exister entre eux à cet égard, n'enlèverait pas à la cession sanctionnée par le jugement rendu à la demande de l'expropriant, son caractère d'expropriation et n'empêcherait pas les effets y attachés de se produire, puisque nous savons (1) que le jugement qui donne acte au propriétaire de son consentement à l'expropriation de son immeuble produit les mêmes effets que le jugement d'expropriation.

De cet exposé, il résulte donc, ce que la Cour de cassation a encore affirmé dans un arrêt rendu le 23 novembre 1880 (2), que le jugement d'adjudication, le jugement de donner acte et la cession amiable ont pour effet immédiat de résoudre les baux qui existent sur l'immeuble exproprié et d'ouvrir aux locataires le droit à une indemnité d'éviction, qu'il n'y a aucune distinction à faire à ce sujet entre les baux verbaux, dont le terme se détermine d'après les usages locaux, et les baux écrits indiquant ce terme. L'immeuble doit en effet, passer à l'expropriant affranchi de toute charge de nature à en entraver sa libre disposition.

Quand il s'agit d'une acquisition effectuée en vertu d'une réquisition d'emprise totale, les effets de

1. Cass. 12 juin 1860 : S. 60.1.1005. — Paris, 11 août 1862 : S. 62.2.417.

2. S. 81.1.129 ; D. 81.1.259.

l'expropriation ne s'appliquent qu'à la partie de l'immeuble nécessaire pour l'exécution des travaux ; pour le surplus, on se trouve en présence d'une cession amiable et les baux subsistent, à moins qu'il s'agisse, comme nous venons de le voir, de l'application du décret de 1852. D'autre part, une fois résolus par le jugement d'adjudication ou tout autre acte équivalent, les baux ne sauraient revivre que par un contrat nouveau pour la formation duquel le consentement de toutes les parties est nécessaire. La seule volonté de l'expropriant ne saurait donc imposer au locataire la continuation du bail, car alors elle paralyserait l'exercice par lui d'un droit définitivement acquis. Une pareille déclaration faite par l'expropriant doit pour lier le locataire être acceptée par celui-ci ; s'il en était autrement, si la seule déclaration par l'expropriant de maintenir le locataire en possession était suffisante pour lier ce dernier, l'effet de cette déclaration serait toujours subordonné aux exigences de l'intérêt public et il se trouverait dans une situation précaire à laquelle il n'a pas consenti à se soumettre. Telles sont les solutions définitivement adoptées sur ce point. Elles ont triomphé à ce point que la question n'est même plus soulevée, car, on ne trouve plus aucune décision sur la matière dans les recueils de jurisprudence.

Il nous reste maintenant à rechercher et à établir qu'elle sera la situation du locataire postérieurement

au jugement d'expropriation qui a eu pour effet de résoudre son bail tant à son profit que dans l'intérêt de l'administration. C'est ce que nous allons étudier dans une troisième partie.

TROISIÈME PARTIE

SITUATION DU LOCATAIRE

POSTÉRIEUREMENT A LA RÉSILIATION DES BAUX

Le bail étant résilié dans les conditions exposées aux chapitres précédents, le locataire a donc droit à une indemnité immédiate, c'est-à-dire indépendamment de toute éviction et nonobstant les offres qu'aurait pu lui faire l'administration de le maintenir en possession. Et comme il est de principe en matière d'expropriation que le paiement de l'indemnité par l'expropriant doit être préalable à la dépossession, le locataire peut rester dans les lieux loués jusqu'au jour où l'administration les lui fait quitter. Le propriétaire ne peut pas invoquer la résiliation du bail pour expulser le locataire ; le propriétaire demeure en possession temporaire à titre de garantie de l'indemnité qui lui est due : mais il doit respecter les autres possessions et en particulier celle du locataire (1). Ce dernier ne peut donc être renvoyé que

1. Paris, 28 août 1865. De Cœtlogon, *Gaz. des Tribunaux*,

par l'expropriant et après paiement de l'indemnité. C'est ainsi que l'article 55 décide que « quand l'indemnité a été réglée, si elle n'est pas acquittée ni consignée dans les six mois de la décision du jury, les intérêts courent de plein droit à l'expiration de ce délai. » Il a été jugé que le locataire exproprié, bien qu'il ait reçu congé pour une époque postérieure à l'expiration des six mois à partir de la décision du jury, ne peut prétendre aux intérêts de l'indemnité qui lui a été accordée, si, de fait, il n'a pas été dépossédé avant le paiement de l'indemnité et si ce paiement a eu lieu dans les six mois de la décision du jury.

Et ce droit de rester comporte parallèlement celui de quitter les lieux.

Ce sont les règles qui régissent cette alternative que nous nous proposons maintenant d'examiner et d'exposer.

Dans le cas où le locataire continue sa possession, sur quel titre sera fondé cette occupation? Nous avons vu que, à maintes reprises la Cour de cassation a déclaré que le titre ancien, le bail ne saurait revivre, que cette occupation ne pourrait avoir qu'un caractère précaire ou bien reposer sur un

27 septembre 1895. — Daffry de la Monnoye, *Théorie et pratique de l'expropriation*, t. II, sur l'article 55, n° 27. — Crépon, *Code annoté de l'expropriation pour cause d'utilité publique*, sur l'article 55, n° 37.

titre nouveau ; dans quel cas se trouvera-t-on dans l'une ou l'autre situation ? S'il y a un titre nouveau il n'y aura qu'à s'y reporter et à s'y conformer. Mais si l'occupation n'a qu'un caractère précaire, qu'elles seront les conséquences au point de vue du loyer, des charges résultant de l'ancien bail, des délais de congé ?

Enfin si au lieu de continuer sa possession, le locataire aime mieux abandonner les lieux, à qu'elles conditions le pourra-t-il et quelles conséquences cette décision sera-t-elle susceptible d'entraîner ?

Telles sont les divers points que nous allons passer en revue dans des chapitres distincts.

CHAPITRE PREMIER

FAITS SUSCEPTIBLES DE MODIFIER LE CARACTÈRE

IMPRIMÉ A LA POSSESSION DU LOCATAIRE PAR LE JUGEMENT
D'EXPROPRIATION

Un premier point est certain et a été proclamé par de nombreux arrêts. Le seul fait pour un locataire d'être resté dans les lieux loués après l'expropriation et même après les six mois fixés par l'article 55 de la loi du 3 mai 1841, et ce pendant plusieurs années, quand même il aurait en outre payé ses loyers sans réserves, n'implique ni la maintien des baux résiliés, ni tacite reconduction. La raison en est qu'à partir du jugement d'expropriation la jouissance des lieux n'a plus un caractère locatif.

Ce point n'a cependant pas été admis sans difficultés. Quand le principe de la résiliation des baux par l'effet du seul jugement d'expropriation eut été admis, la question se présenta immédiatement. Par un arrêt du 11 août 1862 (1), la Cour de Paris, se

1. Briquet. D. 64. I. 278.

basant sur ce que le locataire était resté dans les lieux loués sans qu'aucun trouble ait été apporté à sa jouissance non seulement depuis le jugement d'expropriation, mais même depuis le délai de six mois accordé par l'article 55, concluait que le locataire avait « volontairement renoncé à son droit et qu'un nouveau contrat s'était formé entre lui et l'expropriant pour la continuation du bail fait avec l'ancien propriétaire ». La Cour prétendait que décider autrement et donner au locataire après une ou plusieurs années de jouissance postérieures à l'expropriation le droit de dénoncer la fin de son bail et d'en fixer à son gré l'expiration serait faire passer du côté du locataire la situation potestative qu'avait réclamée la Ville de Paris. Elle se fondait aussi sur ce que le bail devait, comme tous les autres contrats être exécuté de bonne foi, et qu'il y avait ici une véritable analogie avec le cas prévu par les articles 1745 et suivants du Code civil. « L'acquéreur ayant le droit d'expulser les locataires après la vente, portait l'arrêt, ne serait évidemment pas admis à exercer ce droit s'il avait laissé le preneur en jouissance pendant plusieurs années, le non exercice de la faculté en emportant dans ce cas abandon, surtout quand celui qui avait le droit de résolution du contrat a fait des actes d'exécution comme de donner ou de recevoir des prix de ferme ou de location sans réserve ».

Sur pourvoi basé sur ce que la continuation de

la jouissance, quoique accompagnée du paiement des loyers ne pouvait avoir le caractère d'une jouissance locative, impliquant soit le maintien de l'ancien bail soit une tacite reconduction, la Cour de cassation (1) se prononça en sens contraire de la solution admise par la Cour d'appel. Après avoir rappelé la résiliation nécessaire des baux et l'ouverture d'une action en indemnité au profit du locataire résultant du jugement d'expropriation, l'arrêt déclarait que si les locataires étaient laissés en possession des lieux jusqu'au paiement de l'indemnité, il ne s'en opérait pas moins une véritable interversion dans le titre de leur possession. Celle-ci n'était plus qu'une occupation précaire, et de fait, conservée par les locataires comme garantie, et qui dépouillée désormais des caractères d'une véritable jouissance locative ne pouvait plus dans aucun cas devenir entre les parties le principe d'une tacite reconduction et moins encore d'une convention dont le but serait de faire revivre l'ancien bail, et de contraindre le locataire à en continuer l'exécution. Et d'ailleurs, une pareille convention constituerait, non pas un simple bail verbal mais un bail ayant une durée déterminée, lequel aux termes des articles 1341 et 1714 du Code civil ne peut être prouvé que par écrit.

A la même date, dans une autre espèce, la Cour de Paris avait décidé dans le même sens. En se basant

1. Chamb. Civile, 20 juin 1864. D. 64. 1. 279.

sur les circonstances. A l'appui de sa décision, elle avait invoqué le long délai que le locataire avait laissé écouler sans réclamer, le paiement par lui des loyers sans protestations ni réserves, la continuation de son occupation et enfin l'intérêt qu'il avait à demeurer dans les lieux par lui occupés jusqu'à la fin de la location à lui consentie par l'ancien propriétaire. Par arrêt du 4 juillet 1864 la décision de la Cour de Paris fut cassée, dans les mêmes termes que le précédent. Dès lors, les principes ci-dessus rappelés sont certains quand l'indemnité est réclamée par le locataire à raison de baux qui sont en *cours d'exécution*.

Mais si, malgré l'expropriation, le locataire a continué son bail jusqu'à expiration du terme convenu, conserve-t-il le droit à l'indemnité ? Sans doute si le bail avait continué sans le consentement du locataire, si celui-ci n'était resté dans les lieux loués que contraint et forcé parce que l'administration contestait la résolution du bail, le locataire conserverait certainement son droit à indemnité pour les raisons indiquées plus haut. D'abord sa jouissance n'a pu être que précaire puisque l'expropriant pouvait à chaque instant exiger l'exécution du jugement d'expropriation et l'expulser. Ensuite le locataire n'a pas consenti, en fait, à la continuation du bail, par conséquent, une renonciation de sa part à toute indemnité ne peut être fondée sur rien.

Mais il peut se faire que le locataire soit resté dans les lieux loués volontairement jusqu'à la fin du bail. Alors, malgré la résiliation résultant du jugement d'expropriation, les choses se seraient passées comme si celle-ci n'avait pas eu lieu. Dans ce cas, la question se pose de savoir si l'indemnité reste due, celle-ci en effet ne repose, nous l'avons vu, que sur la perte du droit à la jouissance, il s'agit de savoir si ce droit qu'avait fait perdre le jugement d'expropriation ne peut être recouvré par un fait ultérieur. Bien entendu, pour détruire l'effet résolutoire de ce jugement, il ne suffira pas que l'expropriant déclare maintenir l'effet du bail, parce que son consentement seul ne saurait suffire à restaurer le bail détruit par l'effet juridique du jugement, mais le consentement des deux parties étant obtenu, l'effet indiqué pourra-t-il se produire ?

La question s'est produite dans l'espèce suivante : un locataire exproprié le 1^{er} janvier 1858 était titulaire d'un bail qui ne venait à expiration que le 12 décembre 1860. Il lui restait donc trois années de jouissance, il continua à occuper les lieux non seulement jusqu'à cette date, mais même jusqu'au 15 juillet 1865, époque pour laquelle il avait reçu de l'expropriant, la ville de Paris en l'espèce, un congé en exécution d'une convention portant qu'il serait tenu de vider les lieux sans indemnité trois mois après le congé qui lui serait adressé. A cette date le

locataire s'avisa de prétendre qu'à partir du jugement la jouissance n'avait été que précaire au lieu de reposer sur un droit à l'abri de toute atteinte. Il se prévalait dans le pourvoi de la jurisprudence antérieure de la Cour de cassation, aux termes de laquelle la jouissance prolongée du locataire pendant plusieurs années, depuis le jugement d'expropriation, ne faisait pas obstacle au droit à indemnité.

Cette argumentation négligeait deux points, à savoir que cette jurisprudence reposait sur ce que : 1^o le locataire était resté dans les lieux contraint et forcé ; 2^o le bail n'étant pas expiré et la jouissance quoique prolongée n'étant que précaire, le locataire était en droit de sortir de cette situation et d'obtenir la réparation du préjudice que lui causait cette privation de la jouissance promise par le bail.

Au lieu de cela, l'arrêt contre lequel était dirigé le pourvoi constatait que, dans l'espèce, le locataire avait « joui de toutes les annuités du bail tel qu'il existait au jour de l'expropriation » et, qu'en outre, il avait contracté avec l'expropriant de nouveaux baux dans lesquels il avait consenti une résiliation sans indemnité sous une date déterminée. La Cour concluait de ces faits qu'il avait perdu par là le droit à une *indemnité préalable* qui entraînerait son maintien dans les lieux, ce qui serait en contradiction avec l'engagement par lui contracté. Et la Cour de

cassation (1) adopta la même solution basée sur des considérants identiques.

La conclusion qui se dégagait de ces décisions est que la renonciation de la part d'un locataire à l'indemnité qui peut lui être due à raison de l'expropriation pour cause d'utilité publique, sous la condition de conserver la jouissance des lieux loués jusqu'à l'expiration de son bail, ne peut pas être présumée, lorsque les faits, circonstances et documents de la cause démontrent que le locataire s'est toujours considéré comme ayant une possession précaire et non pas une vraie jouissance locative de l'immeuble loué, qu'il n'a jamais entendu faire de cette simple occupation des lieux jusqu'à la fin du bail une condition d'abandon de ses droits contre l'expropriant (2).

Cette interprétation a d'ailleurs été confirmée par un arrêt de la Chambre civil du 22 mars 1870 (3). Dans l'espèce de cet arrêt, il s'agissait de savoir s'il n'était pas nécessaire pour que le locataire ne fût pas présumé avoir renoncé à son droit : 1° que le locataire eût élevé sa réclamation avant l'expiration du bail ; 2° que le jury eût statué avant cette date.

Sur la seconde question le tribunal de la Seine,

1. Ch. req., 17 juin 1867 : D. 71. 1. 252 ; S. 70. 1. 369.

2. 6 avril 1865. Rouen, Lepage-Moutier. D. 66. 2. 63.

3. D. 70. 1. 297.

la Cour de Paris et la Cour de cassation se prononcèrent pour la négative.

La première fut diversement résolue par le tribunal et la Cour de Paris. Le tribunal ne paraissait attacher aucune importance à l'époque où la demande avait été intentée pourvu qu'elle l'ait été après le délai de six mois prescrit par l'article 55 de la loi du 3 mai 1841. La Cour, au contraire, déclarait expressément que le locataire qui avait achevé la jouissance assurée par son bail sans réclamation ne pouvait demander une indemnité pour le trouble apporté à son droit par l'expropriation.

La Chambre civile ne s'est pas prononcée sur la question. Elle s'est contentée d'affirmer que si les locataires « ont été laissés et sont restés en possession des lieux jusqu'au terme fixé par l'expiration des baux, *on ne peut, en l'absence d'une convention nouvelle et spéciale, légalement prouvée*, inférer de cette jouissance toujours précaire et conservée par eux comme garantie, qu'ils aient tacitement renoncé à leurs indemnités d'éviction ».

Il semblerait donc résulter de ces termes que la Cour n'admet qu'une seule cause de renonciation au droit à indemnité : une convention, nouvelle, spéciale, légalement prouvée. C'est l'opinion exprimée par l'auteur d'une note au *Dalloz* sur cet arrêt. « On objecte vainement, y est-il dit, qu'après l'expiration du bail l'éventualité d'un préjudice est impossible.

Le préjudice a déjà été causé. Il n'est pas le résultat de la dépossession. Il est la suite de la résolution du bail qui a substitué, comme nous l'avons déjà répété à son droit de jouissance une simple possession de fait toujours précaire. Il peut être plus ou moins grave, peu importe, ce n'est pas la question, il suffit qu'il existe dans quelque proportion que ce soit pour que le locataire doivent être admis à l'exercer ».

Comme le fait remarquer l'avocat général Hémard dans ses conclusions, dans une affaire Arnold soumise à la Cour de Paris à la date du 14 janvier 1873 (1), dans l'arrêt du 22 mars 1870, la Cour de cassation semble avoir adopté une opinion diamétralement opposée à celle de la Cour de Paris qui avait décidé que l'absence de réclamation pendant la durée du bail emportait déchéance de l'action. « Ces mots de l'arrêt ; portent les conclusions de l'avocat général, *avant même l'expiration des baux* semblent l'expression d'un ordre d'idées tout opposé. »

D'ailleurs le système de la Cour de Paris, comme on n'a pas manqué de le faire remarquer (2), aurait pour conséquence de priver et ce sans motif, de toute indemnité les locataires qui, au moment de l'expropriation, auraient une durée de bail de moins de six

1. S. 73. 2. 243.

2. D. 70. 1. 297 en note.

mois et qui ne seraient dépossédés matériellement qu'après l'expiration de leurs baux. Ainsi les locataires dont le bail prendrait fin avant l'expiration du délai, fixé par l'article 55, seraient toujours dans l'impossibilité de réclamer une indemnité, puisque d'après cet article ils ne pourraient pas la réclamer avant que six mois ne soient écoulés depuis le jugement d'expropriation et que d'après cette manière de voir, ils ne le pourraient plus à l'expiration de ce délai leur bail ayant pris fin. Et cependant une indemnité leur est due, aussi bien qu'aux locataires ayant un bail d'une durée plus longue.

Étant admis qu'une indemnité est due à tous les locataires dont les baux ont été résiliés, quand même ils seraient restés en possession, pourvu qu'ils n'aient pas fait une convention nouvelle et légalement prouvée. Il nous reste à exposer au chapitre suivant la situation qui est faite à ces locataires pendant la durée de leur possession depuis le jugement d'expropriation jusqu'à leur expulsion par l'expropriant.

CHAPITRE II

CONSÉQUENCES DU CARACTÈRE PRÉCAIRE

DE LA JOUISSANCE DU LOCATAIRE POSTÉRIEUREMENT AU JUGEMENT D'EXPROPRIATION

La jouissance du locataire postérieurement au jugement d'expropriation étant purement précaire et sans durée certaine, la question s'est posée s'il pouvait être astreint à payer le prix du bail.

Déjà l'arrêt de cassation précité du 16 avril 1862, avait eu à examiner la question de savoir quelle somme était due par le locataire à raison de la prolongation de sa possession, après le jugement d'expropriation. Les auteurs du pourvoi prétendaient que la Cour de Paris avait violé le contrat et les principes en matière de tacite reconduction en n'allouant à la Ville de Paris pour prix de la jouissance des lieux loués que, de fait, les locataires avaient conservé depuis le jugement, qu'une somme inférieure aux loyers originellement convenus.

Après avoir déclaré que les principes de la tacite

reconduction n'étaient pas applicables à raison de ce que les intéressés n'étaient restés dans les lieux loués que contraints et forcés, la Cour suprême concluait que les stipulations des baux, quant à la fixation des loyers, avaient cessé d'être obligatoires puisque ces actes avaient été résolus de plein droit. Dans ces conditions, la possession, conservée par les locataires, *n'ayant été qu'un fait et ne se rattachant à aucune convention*, les juges du fond avaient tout pouvoir pour l'apprécier et en régler les conséquences, qu'il leur appartenait donc de fixer l'indemnité due à l'expropriant et que cette fixation, basée sur les circonstances de la cause souverainement appréciées échappaient à toute censure.

Aussi, à partir de cette date, l'affaire ne fut plus soumise à la Cour de cassation et ne trouvons-nous plus à cet égard que des arrêts des cours d'appel solutionnant des questions d'espèce et se conformant à cette doctrine, aux divers points de vue susceptibles de se poser.

Dans un arrêt du 18 avril 1885 (1), la Cour de Paris, après avoir constaté que l'occupation des lieux par le locataire s'était prolongée postérieurement au jugement d'expropriation et à la fixation de l'indemnité par le jury ajoute :

1. *Le Droit*, 31 décembre 1885.

« Considérant que s'il est vrai qu'à dater du jugement d'expropriation, les baux étant résolus, les locataires ne conservent sur les lieux qu'un droit de rétention pour sûreté de leur créance d'indemnité, on ne saurait dès lors en conclure qu'ils soient dès lors dispensés de payer aucun loyer ;

» Que le propriétaire est investi lui aussi d'un droit de rétention qui doit être concilié avec celui des locataires ; et que ce droit du propriétaire pour les maisons de rapport, deviendrait purement nominal si les locataires étaient dégagés envers lui de toute obligation ;

» Considérant qu'à la vérité le locataire exproprié n'ayant plus qu'une jouissance précaire et sans durée certaine, ne peut plus être astreint à payer le même prix auquel il s'était soumis en échange des garanties résultant de son bail ; mais qu'il doit *une indemnité d'occupation*. »

Et la Cour décide qu'il appartient aux tribunaux d'en fixer le chiffre.

A la date du 24 décembre (1) de la même année la question fut posée devant le tribunal de la Seine et résolue par lui dans le sens de l'arrêt qui précède. Des locataires expropriés par jugement du 7 janvier 1882 étaient encore en jouissance le 5 décembre suivant. Le tribunal décida que la jouissance conservée par

1, *Le Droit*, *ibid.*

eux étant devenue incertaine dans sa durée n'avait plus à partir de la date du jugement qu'un caractère précaire. En conséquence, le locataire ne saurait être tenu envers le propriétaire exproprié resté en possession de son immeuble d'une somme égale au montant des loyers fixés sur le bail dont les avantages ne lui sont plus désormais assez assurés. Cependant il est obligé au paiement d'une indemnité qu'il appartient au tribunal de déterminer suivant le bénéfice retiré par le locataire de son occupation de fait.

La Cour de Lyon à la date du 17 juillet 1890 (1) envisageait la période qui suit le jugement d'expropriation, l'arrêt s'exprime ainsi :

« Attendu qu'il ne peut être question de l'application des articles 1714 et suivants du Code civil qui ont trait aux obligations respectives des bailleurs et des preneurs ; qu'enfin, si le locataire dont le bail a été résolu est, en fait, resté en possession, il doit pour cette jouissance nouvelle et spéciale, laquelle n'est régie par aucune des règles ou des conditions que contenait le bail annulé, le paiement de cette occupation à l'expropriant avec lequel seul toute entente est possible ;

» Attendu qu'il résulte également de la loi et de la jurisprudence que le droit de conserver pendant

1. *Gaz. du Pal.*, 90. 1. 213.

un certain temps l'immeuble exproprié, n'est pour le fermier comme pour l'ancien propriétaire qu'un droit de rétention pur et simple, accordé seulement pour la garantie du paiement de l'indemnité. »

La Cour en conclut que les rétenteurs n'ont plus aucune possession productive et ne peuvent percevoir que la somme fixée en leur faveur. Celle-ci représente en effet le prix soit de la propriété avec toutes ses conséquences pour le maître, soit la privation, postérieure à la rupture du bail, de toute jouissance pour le fermier et le locataire. « Décider autrement serait accorder aux uns et aux autres une deuxième indemnité, ce que la loi n'a pas voulu, ce qui serait contraire à l'équité. »

Ainsi donc d'après la Cour de Lyon, les baux étant résiliés, les locataires et propriétaires deviennent complètement étrangers les uns aux autres et si le locataire reste dans les lieux qu'il occupait avant le jugement, c'est au nouveau propriétaire, c'est-à-dire à l'expropriant qu'il doit quelque chose « si celui-ci l'exige et après arrangement (1) ».

La Cour de Lyon n'est point d'accord sur ce point avec celle de Paris, laquelle nous l'avons vu plus haut attribue *l'indemnité de jouissance* à l'ancien propriétaire, à l'exproprié.

Voyons maintenant la question du congé que

1. *Le Droit*, 23 décembre 1885.

doivent se donner mutuellement le locataire et le propriétaire pour mettre fin à l'occupation — tribunal de la Seine, 17 décembre 1885 (1) — l'administration préfectorale qui avait donné congé aux locataires d'un immeuble avant d'avoir obtenu le jugement d'expropriation, c'est-à-dire à une date où elle n'avait aucun droit sur cette immeuble. Mais à la date fixée par le congé était intervenu le jugement d'expropriation qui résiliait les baux. Les locataires ayant quitté les lieux à l'époque indiquée par le congé, le propriétaire demandait à la ville réparation du préjudice que lui avait causé leur départ. Dans la décision rendue à cette occasion par le tribunal nous trouvons l'affirmation suivante qui n'est que l'application en matière de congé de la doctrine affirmée par la Cour de cassation. « Ceux qui ont déménagé n'ont fait ainsi qu'user d'un droit dont l'exercice était indépendant de toute signification de congé. » Il en résultait dans l'espèce soumise au tribunal, que le préjudice qui pouvait en résulter pour l'exproprié ne pouvait donner lieu à aucun recours contre l'expropriant.

Ce n'est pas seulement au point de vue du prix à réclamer pour l'occupation, qui s'est prolongée en fait depuis le jugement d'expropriation, ni au point de vue de savoir si les locataires doivent, pour quit-

1. *Le Droit*, 23 décembre 1885.

ter les lieux, donner ou recevoir congé, que cette doctrine produit ses effets, c'est à l'égard de toutes les stipulations contenues au bail, comme cela résulte d'un arrêt de la Cour de Paris rendu le 21 juillet 1886 que confirme par adoption des motifs des premiers juges un jugement du tribunal de la Seine du 8 novembre 1884 (1). La question examinée consistait à savoir à qui incombait, à partir du jugement d'expropriation, la charge des impôts qu'aux termes du bail devait supporter le locataire.

En partant de ce point de départ que le jugement d'expropriation a pour effet de résoudre tous les droits dont peut être grevé l'immeuble, le tribunal conclut :

« Attendu qu'il est évident que la résolution des baux entraîne comme conséquence l'annulation des clauses, charges et conditions quelles qu'elles soient y insérées, telle, *par exemple*, la charge du paiement des impôts à laquelle le locataire est assujetti par son bail et qu'on ne pourrait laisser subsister au préjudice du locataire.

» Attendu comme conséquence que l'impôt retombe à la charge du propriétaire ; que l'effet immédiat du jugement était de rendre l'expropriant propriétaire, c'est à lui qu'incombe à partir du jugement qui l'a investi du droit de propriété le devoir de payer les impôts. »

1. *Le Droit*, *ibid.*

Comme les défendeurs objectaient que si l'expropriant était propriétaire, il ne devenait possesseur que du jour du paiement de l'indemnité fixée par le jury et que c'était le locataire qui était resté en possession, le tribunal répondait : sans doute le locataire était possesseur, mais possesseur précaire. Et cette possession, il ne la tenait pas du bail qui était résolu. Si le locataire doit une indemnité, lisons-nous dans le jugement, elle n'est pas due en vertu du bail, mais par suite d'un accord avec les ayants droit. « Cette obligation, tolérée par l'expropriant et qui peut être supprimée d'un jour à l'autre ne peut créer une obligation de paiement d'impôts non stipulée par aucune convention. »

Enfin, on a essayé de soutenir que le jury avait pu, dans son appréciation des indemnités, tenir compte du paiement des impôts par les locataires jusqu'au versement de l'indemnité. Sans ces conditions, les en décharger après coup ferait double emploi. Mais rien ne démontre *a priori* qu'il ait été tenu compte de cet élément dans la fixation de l'indemnité. Et pour que cela fût admissible, il appartiendrait à ceux qui s'en prévalent de le prouver.

On peut donc tenir pour certains les trois points que nous venons d'établir, à savoir que le prix de l'occupation du locataire, postérieurement au jugement d'expropriation, ne saurait constituer un loyer. L'occupant n'est plus tenu que d'une indemnité

dont il appartient aux tribunaux de fixer le montant d'après les éléments de la cause.

Il peut être renvoyé des lieux loués par l'expropriant sans qu'un congé régulier lui ait été signifié, dès que l'indemnité lui est versée. Pas contre, il peut avoir à quitter librement les lieux sans avoir à donner congé.

Enfin, toutes les clauses du bail quelles qu'elles soient disparaissent, le paiement des impôts n'ayant été pris, dans le dernier jugement cité, que comme un exemple et comme un cas d'application de cette règle. Si donc des difficultés venaient à se produire au cours de cette possession qui n'est réglementée ni par la loi, les dispositions relatives au bail ne lui étant pas applicables, ni par la convention, puisqu'il n'y en a pas, toutes les décisions ci-dessus rapportées le constatant à l'envi, il appartiendrait aux tribunaux de les solutionner en s'inspirant vraisemblablement de l'équité.

Voilà donc nettement déterminée la situation du locataire dont le bail est résolu et qui reste dans les lieux loués, sans contracter aucun engagement nouveau avec l'expropriant postérieurement au jugement d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Mais si le locataire veut quitter les lieux loués, nous avons vu que ni l'expropriétaire, ni l'expropriant ne peuvent le retenir puisqu'aucune règle ni légale ni conventionnelle ne les lie. Mais alors, si

son départ occasionne un préjudice au propriétaire, il a été jugé que celui-ci aurait recours contre l'expropriant et pourrait, de ce chef, lui demander une indemnité fondée sur ce que son immeuble peut demeurer improductif à la suite du départ du locataire (1).

Telles sont les décisions qui sont intervenues sur ces divers points et les conséquences qui en ont été tirées.

1. Paris, 23 et 26 janvier 1863. *Gaz. des Trib.*, 26 et 27 janvier. Trib. de la Seine, 3 août 1882. *Gaz. Pal.* 83.2.325.

CONCLUSION

Par l'exposé qui précède, que nous nous sommes efforcés de faire aussi complet que possible, en évitant qu'il soit trop long, on a pu voir comment on était arrivé dans la pratique à reconnaître au locataire, en matière d'expropriation, un droit indiscutable, analogue à celui du propriétaire, au point que les auteurs favorables à cette solution, l'ont, à maintes reprises, qualifié expressément d'un droit de propriété industrielle. Les lois sur l'expropriation, y compris celle de 1841, n'avaient pas envisagé la situation et les droits du locataire de ce point de vue élevé. Pénétrés encore, sans doute des idées du Code en vertu desquelles la propriété immobilière dominait tous les autres droits, les auteurs de ces lois avaient fait au propriétaire une situation prépondérante. C'est contre lui et contre lui seul que se poursuit l'expropriation. Tous les autres ayants droit ont une situation subordonnée. Ils ne seront appelés que pour la fixation de l'indemnité qui leur sera allouée. Et la situation du locataire se trouvera

encore aggravée de par cette décision que la jurisprudence lui refuse un droit réel. Il semble dans ces conditions qu'à l'occasion de l'expropriation, il va se trouver placé dans la situation où il serait en cas de vente. Et c'est alors que se pose la question de savoir si l'expropriant n'aura à tenir compte que des baux ayant date certaine et si en matière d'expropriation s'appliquera l'an 1750 du Code civil et si l'expropriant est un tiers dans le sens de l'article 1328 du Code civil.

Cette question étant résolue dans le sens d'un droit spécial à l'expropriation, une première solution favorable au locataire avait été trouvée. Mais celui-ci avait encore à redouter que l'expropriant, en s'abstenant de l'évincer, prétendit ne lui devoir aucune indemnité, celle-ci n'ayant d'autre base que l'éviction. En face de cette nouvelle prétention, qui, si elle avait été admise aurait constitué une véritable iniquité, comme cela fut dit expressément à l'époque, la jurisprudence décida de suite que le jugement d'expropriation entraînerait résiliation des baux. Cela était conforme au but poursuivi par l'autorité chargée de l'exécution des travaux, indispensable pour que l'expropriation atteignit son but. Cette décision prise sur laquelle tout le monde était d'accord, on se trouvait dans l'alternative suivante : ou décider que la résiliation ne pourrait être invoquée que par l'administration et alors on lui faisait une situation

prépondérante, contraire aux principes les plus certains qui régissent les contrats synalagmatiques ; ou admettre que la résiliation était acquise au profit des deux intéressés locataire et expropriant.

Contre cette solution, l'administration, nous l'avons vu lutter longtemps et pied à pied, mettant à défendre l'intérêt général dont elle avait la charge, une persévérance que les individualistes prétendent ne pouvoir être inspirés que par l'intérêt personnel. La Cour de cassation, présidée par Troplong bientôt suivie fidèlement par les diverses Cours d'appel et même par le Tribunal de la Seine, qui s'était d'abord prononcé en sens contraire, maintint fermement la jurisprudence qu'elle avait dès l'abord si nettement formulée.

La bataille recommença sur le point de savoir si la cession amiable et les autres actes équivalents devaient être assimilés au jugement d'expropriation et au jugement de donner acte, à l'occasion desquels la Cour de cassation s'était prononcée en premier lieu. C'était la Ville de Paris qui poursuivait alors la transformation de la capitale, qui bravement menait la lutte et défendait ses finances. La Cour de cassation inflexible, continua à décider dans le sens adopté par elle en 1862.

Dès lors, il ne s'agissait plus que de tirer les conséquences des principes posés. On ne recourut même plus à la Cour de cassation, sauf pour fixer les effets

de l'occupation des lieux loués par le locataire postérieurement au jugement d'expropriation. La Cour de cassation déclara que cette possession était purement précaire et décida qu'une convention nouvelle seule, expresse et prouvée, consentie par le locataire, pouvait constituer renonciation de sa part au droit à indemnité qui venait de lui être reconnu. Et il en est ainsi : quand même le locataire aurait en fait prolongé sa possession pendant toute la durée de son bail, parce qu'à partir du jugement d'expropriation, cette possession a eu un caractère nouveau, précaire tout à fait différent de celui qu'elle avait auparavant.

Il ne restait plus alors qu'à faire application de ces principes aux diverses situations qui pouvaient se présenter. Nous avons vu que cela s'est produit pour la fixation du prix de l'occupation du locataire, sur le point de savoir si le départ de ce dernier devait être précédé d'un congé et si certaines clauses du bail pouvaient encore recevoir leur application. Ces divers points ont été résolus dans le sens de la jurisprudence de la Cour de cassation et les parties intéressées se sont inclinées devant ces décisions. Aussi peut-on considérer cette jurisprudence comme définitivement établie et à l'abri de toute contestation. Nous avons pensé faire œuvre utile et intéressante en la présentant dans son ensemble et en

montrant les diverses étapes qu'elle a parcourues avant d'atteindre son plein développement.

Vu : le président de la thèse :

R. JACQUELIN

Le Doyen,
CAUWÈS

Vu et permis d'imprimer :

Le vice-recteur de l'Académie de Paris,

A. CAHEN

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION.....	5
-------------------	---

PREMIÈRE PARTIE

CHAPITRE UNIQUE. — COMMENT SERA POSÉE LA QUESTION.	19
--	----

DEUXIÈME PARTIE

DISCUSSIONS QUI SE SONT ÉLEVÉES SUR LE POINT DE
SAVOIR SI LE BAIL EST OU NON RÉSOLU PAR LE
JUGEMENT D'EXPROPRIATION. — SOLUTION DE LA
QUESTION. — DÉVELOPPEMENTS QU'ELLE A REÇUS.

CHAPITRE PREMIER. — Thèse d'après laquelle les baux ne seraient résolus que par la dépossession effec- tive du locataire et non par le jugement d'expro- priation.....	41
CHAPITRE II. — Opinion d'après laquelle le jugement d'expropriation résoud les baux indépendamment de toute éviction.....	50
CHAPITRE III. — Examen théorique de la solution adoptée par la jurisprudence.....	61
CHAPITRE IV. — Si le bail qui n'est pas en forme authentique ou n'a pas date certaine est opposable à l'expropriant.....	79
CHAPITRE V. — Si les actes intervenus entre l'expro-	

priant et le propriétaire, autres que le jugement d'expropriation, ont pour effet de résoudre les baux.....	104
---	-----

TROISIÈME PARTIE

SITUATION DU LOCATAIRE POSTÉRIEUREMENT A LA RÉSILIATION DES BAUX

CHAPITRE PREMIER. — Faits susceptibles de modifier le caractère imprimé à la possession du locataire par le jugement d'expropriation.....	126
CHAPITRE II. — Conséquences du caractère précaire de la possession du locataire postérieurement au jugement d'expropriation.....	136
CONCLUSION.....	147

